



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Dopad zavedení místního koeficientu u daně z nemovitých věcí

Impact of Local Coefficient Implementation to Real Estate Tax

Student:

Markéta Kalužová

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Jiřina Krajčová

Ostrava 2015

## Zadání bakalářské práce

Student: **Markéta Kalužová**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **6202R049 Účetnictví a daně**  
Téma: **Dopad zavedení místního koeficientu u daně z nemovitých věcí**  
**Impact of Local Coefficient Implementation to Real Estate Tax**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika daně z nemovitých věcí
3. Analýza daně z nemovitých věcí
4. Zavedení místního koeficientu u daně z nemovitých věcí
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

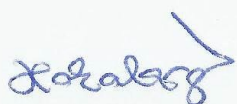
KOBÍK, Jaroslav a Alena KOHOUTKOVÁ. *Daňový řád s komentářem 2013*. 2. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. 1192 s. ISBN 978-80-7263-769-0.  
KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 276 s. ISBN 978-80-7357-574-8  
VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2014*. 12. vyd. Praha: 1. VOX, 2014. 392 s. ISBN 978-80-87480-23-6.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

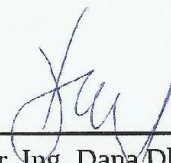
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jiřina Krajčová**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 07.05.2015



Ing. Jana Hakalová, Ph.D.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně přílohy, vypracovala samostatně. Přílohu č. 1, mi danou k dispozici, jsem samostatně vyplnila.

V Ostravě dne 7. 5. 2015

A handwritten signature in blue ink, reading "Markéta Kalužová", is placed on a light green rectangular background.

.....  
Markéta Kalužová

# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Charakteristika daně z nemovitých věcí</b>	<b>6</b>
2.1	Daň	6
2.2	Funkce daní	6
2.3	Konstrukční prvky daně	7
2.4	Česká republika	8
2.5	Daňový systém České republiky	9
2.5.1	Přímé daně	9
2.5.2	Nepřímé daně	11
2.5.3	Ostatní daňové příjmy	12
2.6	Historie české daňové soustavy	13
2.7	Daň z nemovitých věcí	14
2.7.1	Daň ze staveb a jednotek	14
2.7.2	Daň z pozemků	19
2.7.3	Společná ustanovení	22
2.7.4	Správa daně z nemovitých věcí	23
<b>3</b>	<b>Analýza daně z nemovitých věcí</b>	<b>25</b>
3.1	Slovenská republika	25
3.2	Slovenská daňová soustava	25
3.3	Daň z nemovitých věcí na Slovensku	25
3.3.1	Daň z pozemků	26
3.3.2	Daň ze staveb	27
3.3.3	Daň z bytů a nebytových prostor v bytovém domě	28
3.3.4	Osvobození od daně a její snížení	28
3.3.5	Daňové přiznání	29
3.4	Teoretické srovnání daně z nemovitých věcí v České a Slovenské republice	29

3.5	Praktické srovnání daně z nemovitých věcí v České a Slovenské republice.....	31
3.5.1	Daň z pozemků.....	31
3.5.2	Daň ze staveb a jednotek .....	38
<b>4</b>	<b>Zavedení místního koeficientu u daně z nemovitých věcí.....</b>	<b>47</b>
4.1	Místní koeficient .....	47
4.2	Zavedení místního koeficientu.....	48
4.3	Návrh řešení problematiky místního koeficientu u vybrané obce .....	55
<b>5</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>59</b>
	<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>61</b>
	<b>Seznam zkratek .....</b>	<b>64</b>
	<b>Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce</b>	
	<b>Seznam příloh</b>	
	<b>Přílohy</b>	

# 1 Úvod

Daň z nemovitých věcí se řadí mezi jednu z nejstarších daní a její historie spadá již k počátkům státu. Výhodou této daně je, že nemovité věci jsou nepřehlédnutelné, nemohou se přemísťovat a vlastník je vždy znám, díky evidenci podstatné většiny z nich v katastru nemovitostí. Správu této daně vykonává místně příslušný finanční úřad. Vliv této daně na příjmy obce není v porovnání s jinými daněmi velký, ale naproti tomu tvoří příjem stálý.

Daň z nemovitých věcí je součástí české daňové soustavy, kde se společně s daní z nabytí nemovitých věcí řadí mezi daně majetkové, jež jsou součástí daní přímých a dělí se na dvě relativně samostatné části a to daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Vzhledem k tomu, že se platí každoročně, jedná se o daň pravidelnou.

Bakalářská práce se kromě úvodu a závěru skládá ze tří dílčích částí.

První část je čistě teoretická a je v ní charakterizována především daň z nemovitých věcí, kdy u obou částí této daně, tzn. daně ze staveb a jednotek i daně z pozemků jsou popsány základní konstrukční prvky. V závěru kapitoly jsou vysvětlena ustanovení společná pro obě tyto daně. Kromě daně z nemovitých věcí je v první části také popsán daňový systém České republiky, jeho historie a skladba daní ho tvořících.

Druhá část práce s názvem Analýza daně z nemovitých věcí je zaměřena na srovnání daně z nemovitých věcí v České a Slovenské republice. Nejprve je stručně popsána daň z nemovitých věcí na Slovensku, která se na rozdíl od daně české skládá ze tří dílčích částí. Následuje teoretické srovnání daní v těchto dvou zemích. Závěr kapitoly je zaměřen na praktické srovnání jednotlivých typů nemovitostí na konkrétních příkladech.

Poslední částí práce je kapitola s názvem Dopad zavedení místního koeficientu u daně z nemovitých věcí, kdy je tento koeficient nejprve charakterizován a následně dochází ke zjištění dopadu zavedení právě tohoto koeficientu. Pozornost je také zaměřena na dopady v případě rozhodnutí obce o změně výše místního koeficientu.

Cílem této práce je analýza daně z nemovitých věcí v České republice a následné vysvětlení vlivu místního koeficientu. Pro větší srovnatelnost je česká daň srovnána s daní slovenskou.

V této bakalářské práci budou použity metody analýzy a komparace. Práce vychází z platné legislativy České i Slovenské republiky.

## 2 Charakteristika daně z nemovitých věcí

Tato kapitola je zaměřena na charakteristiku daně z nemovitých věcí, popis jejích základních konstrukčních prvků a popis jednotlivých částí této daně. Rovněž jsou popsány jednotlivé daně spadající do české daňové soustavy.

### 2.1 Daň

Daň jako taková má historii stejně dlouhou jako stát. V žádné literatuře týkající se daní není uvedena přesná definice daně. V odborných publikacích je daň označována jako transfer finančních zdrojů plynoucí od soukromého sektoru do sektoru veřejného a jedná se o zákonem uloženou platbu, která je povinná, nenávratná, neekvivalentní a zpravidla neúčelová.

**Povinnou** se stává na základě všeobecně závazné právní normy, tedy zákona. Tímto se liší od příspěvku, který je dobrovolný. Důvodem povinnosti daně je, aby výhody, které jsou financovány ze státní pokladny, nebyly využívány tzv. černými pasažéry. **Nenávratností** se rozumí, že se majetek po určité době nevrátí zpět, na rozdíl od zápůjčky. **Neekvivalentnost** znamená, že poplatník nemůže nijak ovlivnit výši jeho nároku na spotřebu veřejných statků. **Zpravidla neúčelová** je daň proto, že poplatníkovi není předem známo, co bude z jeho platby financováno. [6]

Interval placení daně se odvíjí od konkrétního typu daně. Většina daní se platí v pravidelném časovém intervalu, např. daň z příjmů, daň z nemovitých věcí. Naproti tomu platba daně z nabytí nemovitých věcí je nepravidelná, neboť se platí jen za určitých okolností. [2]

### 2.2 Funkce daní

Nejdůležitější funkcí, kterou musí daň plnit je funkce fiskální, která spočívá ve schopnosti daně přispívat do státního rozpočtu. Další neméně důležitou funkcí je funkce alokační. Tato funkce řeší ideální a optimální rozdělení vládních výdajů mezi veřejnou a soukromou spotřebu. Prostřednictvím daní je rovněž ovlivňováno přerozdělování, neboli, redistribuce důchodů. Touto funkcí daň zajišťuje pravidlo, kdy je od bohatších vrstev vybírána větší částka, která se následně přerozdělí mezi vrstvy chudší. Posledními funkcemi, které daň plní, jsou funkce stimulační a stabilizační. Stimulační funkcí daní se stát snaží zapůsobit na poplatníky, aby se rozhodovali v rámci ekonomické situace a proto jim nabízí



daňové úspory, snížení daní nebo naopak zvýšení daní. Úkolem stabilizační funkce je zmírnit dopady výkyvů v ekonomickém cyklu. [5, 6]

## 2.3 Konstrukční prvky daně

Základními konstrukčními prvky, které určují, do jaké míry budou daním poplatníci podléhat, jsou daňový subjekt, předmět daně, osvobození od daně, základ daně a zdaňovací období, odpočty od základu daně, sazba daně a slevy na dani. Vždy je nutno posuzovat tyto prvky v jejich vzájemné souvislosti.

**Daňové subjekty** se dělí na dvě kategorie a to poplatník a plátce daně. Poplatník je subjekt, jehož příjmy nebo majetek jsou přímo podrobeny dani. Plátce daně je subjekt, který odvádí do veřejného rozpočtu daň sraženou jiným poplatníkům pod svou majetkovou odpovědností nebo vybranou od jiných subjektů. Tuto povinnost mu ukládá zákon.

**Předmětem daně** označujeme veličinu, z níž se daň vybírá. Přesný výčet veličin je vždy uveden v příslušném zákoně. Obecně lze ale předměty daně rozlišit do čtyř kategorií a to hlava, majetek, spotřeba a důchod.

**Osvobození od daně** označuje část předmětu, ze které se daň nevybírá a je vždy uvedena v příslušném zákoně. Osvobození od daně může být úplné nebo částečné.

**Základ daně** je předmět daně vyjádřený v měrných jednotkách, tzn. v peněžním vyjádření (Kč) nebo ve fyzikálních jednotkách ( $m^2$ , ks, l, atd.). Jedná se tedy o konkretizaci předmětu daně, z něhož je daň následně vyměřena.

**Zdaňovacím obdobím** je časový interval, za který nebo na který se základ daně stanovuje a je vybírána daň. Zdaňovacím obdobím může být kalendářní měsíc, kalendářní čtvrtletí, zpravidla to ale bývá kalendářní rok. [6]

**Odpočty** se používají zpravidla u daní z příjmů a dělí se na standardní, jež snižují základ daně o předem stanovenou pevnou částku nebo o část ze základu daně, pokud jsou u daňového subjektu splněny všechny podmínky potřebné ke standardnímu odpočtu. Tyto odpočty se ale v současné době v České republice nevyužívají. Druhým typem odpočtu je odpočet nestandardní, který představuje výčet položek, které může daňový subjekt odečíst od základu daně v prokazatelně vynaložené výši, např. úroky z úvěru na bytové potřeby, příspěvky na životní pojištění a na penzijní pojištění, bezúplatná plnění na veřejně prospěšné účely, členské příspěvky odborovým organizacím, atd. [6, 13]

**Sazbou daně** se rozumí algoritmus, pomocí něhož stanovíme výslednou výši daně. Výši sazby jednotlivých daní upravuje vždy příslušný zákon. Sazbu daně lze rozdělit do několika kategorií. Z hlediska předmětu daně nebo daňového subjektu se sazba daně dělí na sazbu jednotnou, která je stejná pro všechny typy předmětu daně a nezávisí na jeho kvalitě nebo daňovém subjektu a sazbu diferencovanou, jenž se liší podle kvality předmětu daně. Z hlediska vztahu k velikosti základu daně se dělí na sazbu pevnou, která se vztahuje vždy k fyzikální jednotce základu daně a sazbu relativní, která se obvykle vztahuje k peněžním jednotkám základu daně. Sazba relativní se dále rozlišuje na lineární, která roste ve stejném poměru jako základ daně a sazbu progresivní, kdy jsou základy daně rozděleny do jednotlivých pásem a platí, že čím větší základ daně, tím vyšší sazba daně.

**Sleva na dani** se odečítá od skutečně vypočtené daně. Výše jednotlivých slev je uvedena v příslušném zákoně. Slevy na dani se rovněž člení do několika kategorií. Rozlišují se slevy absolutní, kdy se jedná o pevnou stanovenou částku a slevy relativní, které snižují daň o část z této daně vyjádřenou v procentech. Další rozdělení je na slevy standardní, vyjádřené pevnou částkou, které lze uplatnit pouze při splnění podmínek uvedených v zákoně a slevy nestandardní, kdy lze daň snížit buď v plné výši, nebo v omezené výši prokazatelně vynaloženými výdaji. [6]

## 2.4 Česká republika

Česká republika je parlamentní republikou, nacházející se ve Střední Evropě. V čele státu stojí prezident.

Od roku 1918 došlo ke spojení českých zemí s Podkarpatskou Rusí a Slovenskem a k vytvoření samostatného státu Československo. Pro tyto země byla stanovena společná pravidla a zákony, jež daly základ pro vytvoření legislativy po rozdělení, k němuž došlo 1. ledna 1993, kdy se Československo rozdělilo na dva samostatné státy a to Českou federativní republiku a Slovenskou federativní republiku.

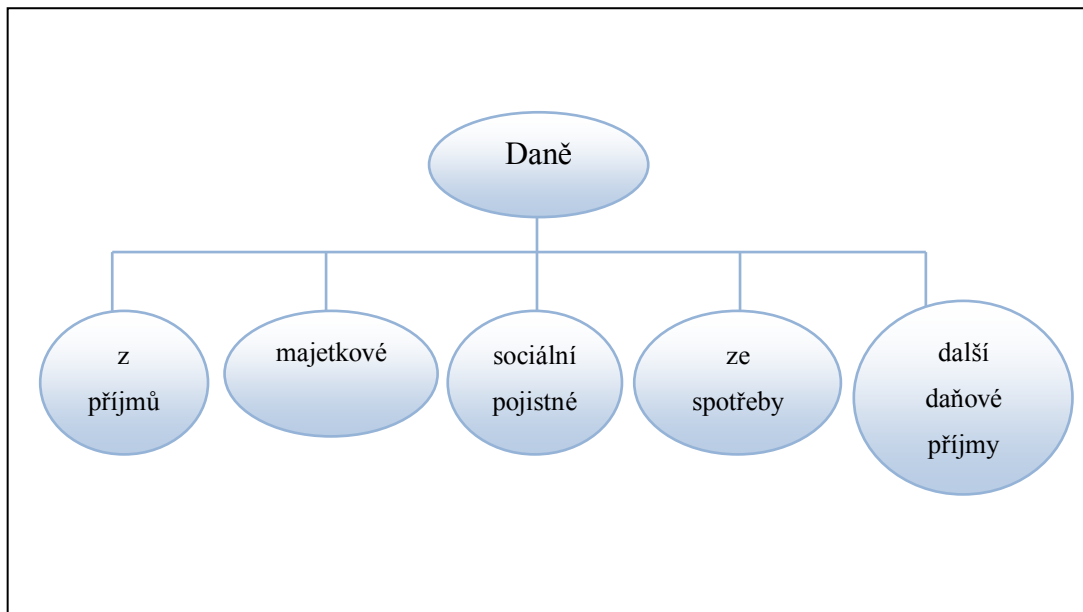
Česká republika vstoupila v roce 1999 do NATO a od 1. května 2004 je také členem Evropské Unie. Jako měna je však používána česká koruna, avšak o zavedení eura se vedou velké diskuse. [15]

Původní spojení České a Slovenské republiky, jako Československa, bylo podnětem ke srovnání české a slovenské daně v této práci, k němuž dochází v kapitole č. 3.

## 2.5 Daňový systém České republiky

Přehled daní vyskytujících se v českém daňovém systému je zobrazen na Obr. 2. 1.

**Obr. 2. 1 Daňový systém ČR**



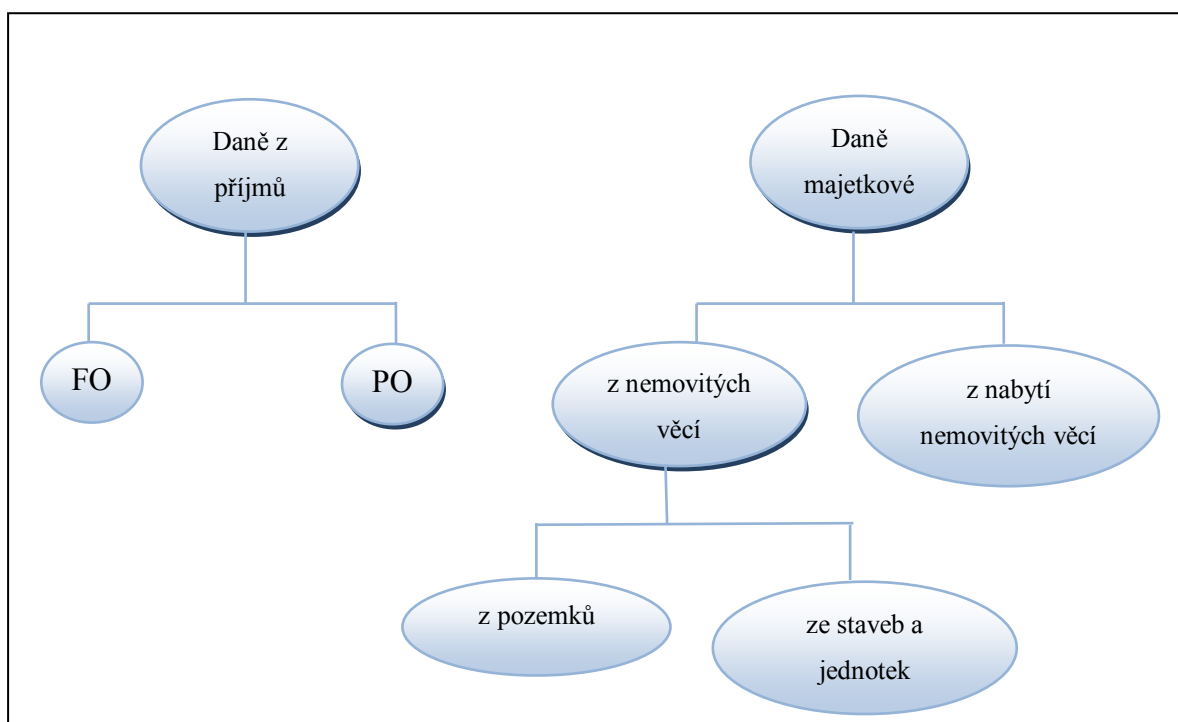
Zdroj: Vlastní zpracování dle Vančurová, Láchová (2014)

Daně se v České republice dělí z hlediska daňového břemene na daně přímé a nepřímé. Přímé daně se týkají přímo osoby poplatníka, to znamená, že se vypočtou z jeho předmětu daně a zpravidla je tuto daň povinen odvést sám. Daně nepřímé vybírá a odvádí osoba jiná než poplatník a ve většině případů není známa osoba, která nese daňové břemeno. U ostatních daňových příjmů nelze určit, zda se jedná o daně přímé či nepřímé, ale tvoří významnou část českého daňového systému.

### 2.5.1 Přímé daně

Vliv těchto daní se v posledních letech snižuje na úkor většího podílu daní nepřímých. Přímé daně jsou složeny z daní z příjmů a daní majetkových. Rozvržení přímých daní v české daňové soustavě je znázorněno na Obr. 2. 2, následně jsou jednotlivé daně z příjmů stručně charakterizovány. Majetkovým daním je pozornost věnována v samostatné kapitole.

**Obr. 2. 2 Rozvržení přímých daní v ČR**



Zdroj: Vlastní zpracování dle Vančurová, Láchová (2014)

### **Daně z příjmů**

Daně z příjmů se skládají ze dvou částí a to z daně z příjmů fyzických a daně z příjmů právnických osob a tvoří třetí nejdůležitější příjem státního rozpočtu.

**Dani z příjmů fyzických osob** podléhají všechny osoby bez rozdílu sociálního postavení. Základ daně je tvořen pěti částmi dle druhů zdanitelných příjmů, a to příjmy ze závislé činnosti (§ 6 ZDP), kam se řadí mzdy a příjmy jim podobné, příjmy ze samostatné činnosti (§ 7 ZDP), příjmy z kapitálového majetku (§ 8 ZDP), příjmy z nájmu (§ 9 ZDP) a ostatní příjmy (§ 10 ZDP). Sazba daně z příjmů fyzických osob je progresivní a v roce 2015 činí 15 %. Významnou roli u této daně hrají slevy na dani.

**Dani z příjmů právnických osob** podléhají všechny právnické osoby a předmětem daně jsou všechny příjmy z nakládání se svým majetkem a z činností uskutečněných za účelem dosažení zisku. Základ daně je tvořen účetním výsledkem hospodaření před zdaněním, kdy se následně sníží o tzv. nestandardní odpočty. Sazba daně je lineární a pro rok 2015 činí 19 %. U této daně na rozdíl od daně z příjmů fyzických osob nedochází k tak četnému uplatňování slev na dani. [6]

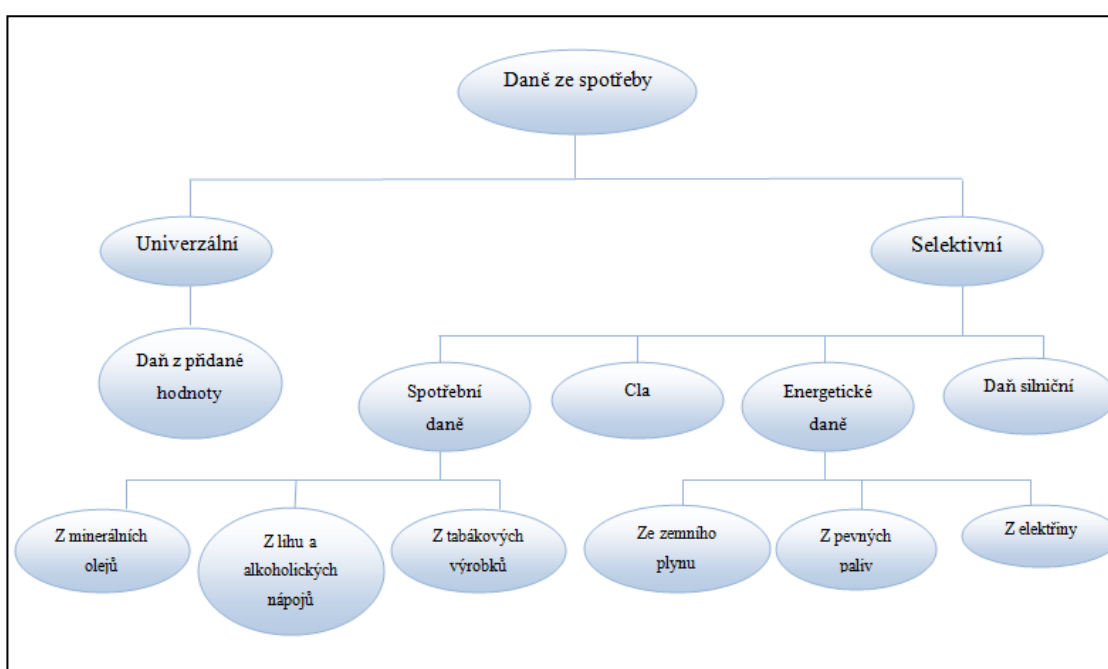
## Majetkové daně

Významným rokem pro tyto daně byl rok 2014, kdy došlo k zániku daně darovací a daně dědické. Rovněž došlo ke změně názvu z daně z nemovitostí na daň z nemovitých věcí a z daně z převodu nemovitostí se stala daň z nabytí nemovitých věcí. [6]

### 2.5.2 Nepřímé daně

Předmětem těchto daní je spotřeba a tvoří největší podíl na příjmech státního rozpočtu. Členění nepřímých daní je znázorněno na Obr. 2.3.

**Obr. 2. 3 Rozvržení nepřímých daní v ČR**



Zdroj: Vlastní zpracování dle Vančurová, Láchová (2014)

### Daň z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty je nejdůležitější nepřímou daní v české daňové soustavě. Platí ji všichni poplatníci ve většině nakupovaného zboží a služeb, rovněž ji podléhá zboží dovezeno ze zemí mimo Evropskou unii. Sazba této daně je lineární a v letech 2013-2014 se členila na dvě úrovně a to základní a sníženou. Od roku 2015 se člení na tři úrovně.

**Základní sazba** DPH činí 21 % a uplatňuje se na většinu služeb a zboží, výjimkami jsou zboží a služby uvedené v přílohách zákona o DPH.

**První snížená sazba** DPH je ve výši 15 % a aplikuje se na teplo, chlad a zboží uvedeno v příloze č. 3 zákona o DPH a služby uvedené v příloze č. 2 zákona o DPH.

**Druhá snížená sazba** DPH je ve výši 10 %. Této dani podléhají zboží a služby uvedené v příloze č.3a zákona o DPH. [6, 9, 12]

### **Spotřební daně**

Předmětem daně jsou vybrané výrobky na daňovém území České republiky. Mezi spotřební daně se řadí daň z minerálních olejů, lihu, piva, vína a meziproductů a z tabákových výrobků. Jsou zaváděny státem, a to buď za účelem zvýšení státního rozpočtu, nebo regulace cen uvedených komodit. Na spotřební daně lze ale nahlížet i jako na prostředek vedoucí ke snížení prodejnosti škodlivých látek, neboť s rostoucí cenou klesá poptávka. Správa těchto daní je svěřena orgánům Celní správy České republiky. [7]

### **Cla**

Jedná se o povinnou, neúčelovou platbu do státního rozpočtu, která je vybírána státem při přechodu zboží přes hranice Evropské unie. Vybírání cla kontroluje celní úřad dané země. Clo plní dvě základní funkce a to funkci fiskální a nefiskální. Clo tvoří zhruba 20 % příjmů státního rozpočtu. [2, 8]

### **Energetické daně**

Do daňové soustavy byly zařazeny v roce 2008 a slouží k ochraně životního prostředí, jelikož jsou jimi zatíženy dodávky energií a konečný spotřebitel je musí uhradit. Mezi tyto daně se řadí daň ze zemního plynu, daň z pevných paliv a daň z elektřiny. [6]

### **Daň silniční**

Daň silniční slouží k přispívání na výstavbu dálnic a silnic a týká se osobních automobilů využívaných k výdělečné činnosti a ostatních silničních motorových vozidel. Poplatníci ji platí v pravidelných intervalech. Sazba daně je pevná a diferencovaná a u osobních automobilů se rozlišuje dle zdvihového objemu, u užitkových vozů dle počtu náprav a celkové hmotnosti. Konkrétní sazby jsou uvedeny v příslušném zákoně. [6]

### **2.5.3 Ostatní daňové příjmy**

Významnou roli v těchto příjmech hraje pojistné na sociální pojištění, mezi něž se řadí pojistné na sociální zabezpečení a veřejné zdravotní pojištění. Pojistné na sociální zabezpečení představuje jednu platbu a zahrnuje pojistné na důchodové pojištění, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a nemocenské pojištění, přičemž určitá část tohoto pojištění je hrazena zaměstnancem a druhá zaměstnavatelem. Sociální pojistné představuje největší podíl na daňových příjmech.

Veřejné zdravotní pojištění slouží k úhradě výdajů spojených s financováním nutné zdravotní péče, která je vyhrazena zákonem. Sazba veřejného zdravotního pojištění je lineární a jednotná, kdy zaměstnavatel platí za zaměstnance 9 % z hrubé mzdy a zaměstnanec 4,5 %. V případě OSVČ si celkovou sazbu, tedy 13,5 %, hradí tato osoba.

V případě sociálního zabezpečení si zaměstnanec hradí sám pouze 6,5 % z hrubé mzdy a tato částka je sražena na pojistné na důchodové pojištění. Zaměstnavatel dohromady platí 25 % a to v poměrech uvedených u konkrétních typů pojistného.

Nemocenské pojištění slouží k vyplácení dávek osobám, jež jsou kvůli nemoci nebo úrazu krátkodobě neschopni vykonávat výdělečnou činnost a tato dávka jim má částečně nahradit příjem plynoucí z této činnosti. Nemocenské pojištění hradí zaměstnavatel a to ve výši 2,3 % z hrubé mzdy zaměstnance.

Dalším pojistným v rámci sociálního zabezpečení je pojištění důchodové, které tvoří největší podíl sražené částky. Vztahuje se k dlouhodobé neschopnosti zaměstnanců vykonávat výdělečnou činnost a to především z důvodu invalidity či stáří. Jak bylo již uvedeno, zaměstnanec si hradí 6,5 %. Zaměstnavatel hradí 21, 5 %. Sazba pojistného pro OSVČ činí 28 %.

Poslední částí je příspěvek na státní politiku zaměstnanosti, který je určen nezaměstnaným osobám v produktivním věku. Sazba pojistného u zaměstnavatele i OSVČ činí 1,2 %. [6]

## **2.6 Historie české daňové soustavy**

První povinná daň byla zavedena Boleslavem I., jenž zavedl tzv. daň z míru. Ve 12. století začaly existovat první majetkové daně na území dnešní České republiky, které se vybíraly z městských domů a obdělávaných pozemků, avšak vyšší vrstva obyvatelstva, kterou byla šlechta a církev, tuto daň platit nemusela.

S rostoucím vývojem státu se zvyšovaly nároky na občany a docházelo k postupnému zavádění dalších daní a také cla. Majetková daň prošla velkou změnou v období federalismu, kdy již docházelo k podávání daňového přiznání, které bylo ve formě přiznacího listu a v období vlády Marie Terezie začalo docházet k vytváření prvních katastrů.

Dalším významným milníkem byl vznik samostatné Československé republiky, tedy rok 1918, kdy došlo k prvním snahám o daňovou reformu, cílem byl jednotný daňový systém. Československá republika převzala po válce daňový systém Rakouska-Uherska a daňová

soustava byla tvořena majetkovými daněmi, které se skládaly ze dvou dílčích částí a to daní pozemkovou a daní domovní a daněmi osobními, mezi něž se řadila např. daň z důchodu nebo daň z vyššího služného. V tomto období se dá také hovořit o daních spotřebních, které byly ve formě akcíz a podléhal jim líh, minerální oleje, vína, atd. K první československé daňové reformě došlo v roce 1927 a daňová soustava se skládala z daní přímých a nepřímých. Přímé daně byly složeny z daně důchodové, všeobecné a zvláštní výdělkové, pozemkové a domovní, daně rentové, z tantiém z obohacení a z vyššího služného. Nepřímými daněmi pak byla daň z obratu, přepychová daň a spotřební daň na nápoje, jiné potraviny a jiné spotřební předměty.

V roce 1948 došlo k další významné daňové reformě, která zavedla daň zemědělskou a všeobecnou nákupní daň, která zahrnovala daň z obratu a všechny daně spotřební. V následujících letech docházelo stále k úpravám daňového systému a v roce 1993, při vzniku samostatné České republiky, došlo k nejvýznamnější reformě, která dala české daňové soustavě současnou podobu.

V současné době dochází k úpravám jednotlivých daní a v roce 2014 zanikla daň dědická a daň darovací. [5]

## **2.7 Daň z nemovitých věcí**

V této kapitole budou popsány základní konstrukční prvky obou částí daně z nemovitých věcí, tedy daně ze staveb a jednotek a daně z pozemků.

### **2.7.1 Daň ze staveb a jednotek**

Podkapitola je zaměřena na vysvětlení daně ze staveb a jednotek.

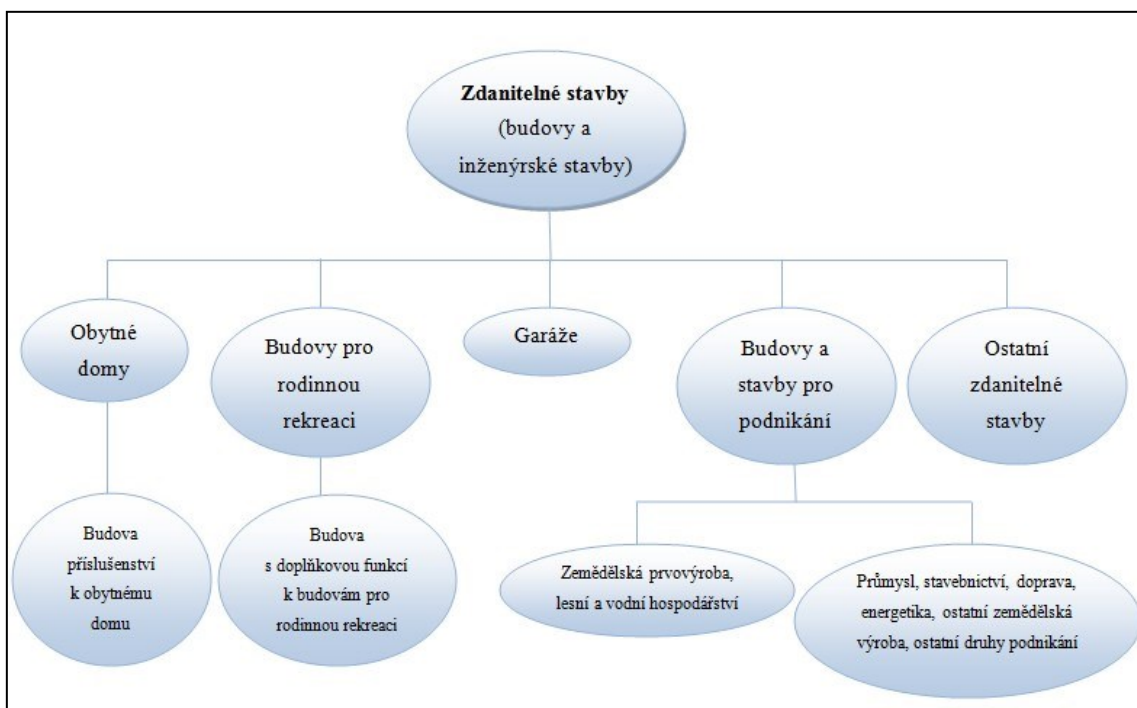
#### **Předmět daně**

Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou dle § 7 zákona o DzN zdanitelné stavby a jednotky nacházející se na území České republiky, přesné rozdělení podle účelu je znázorněno na Obr. 2. 4 a Obr 2. 5.

Zdanitelnými stavbami se rozumí budovy, jimiž jsou dle § 2, písm. l katastrálního zákona nadzemní stavby spojené se zemí pevným základem, které jsou prostorově soustředěné a navenek jsou převážně uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a inženýrské stavby, které jsou uvedeny v příloze zákona o DzN. [6, 22]



**Obr. 2. 4 Předmět daně z nemovitých věcí- zdanitelné stavby**

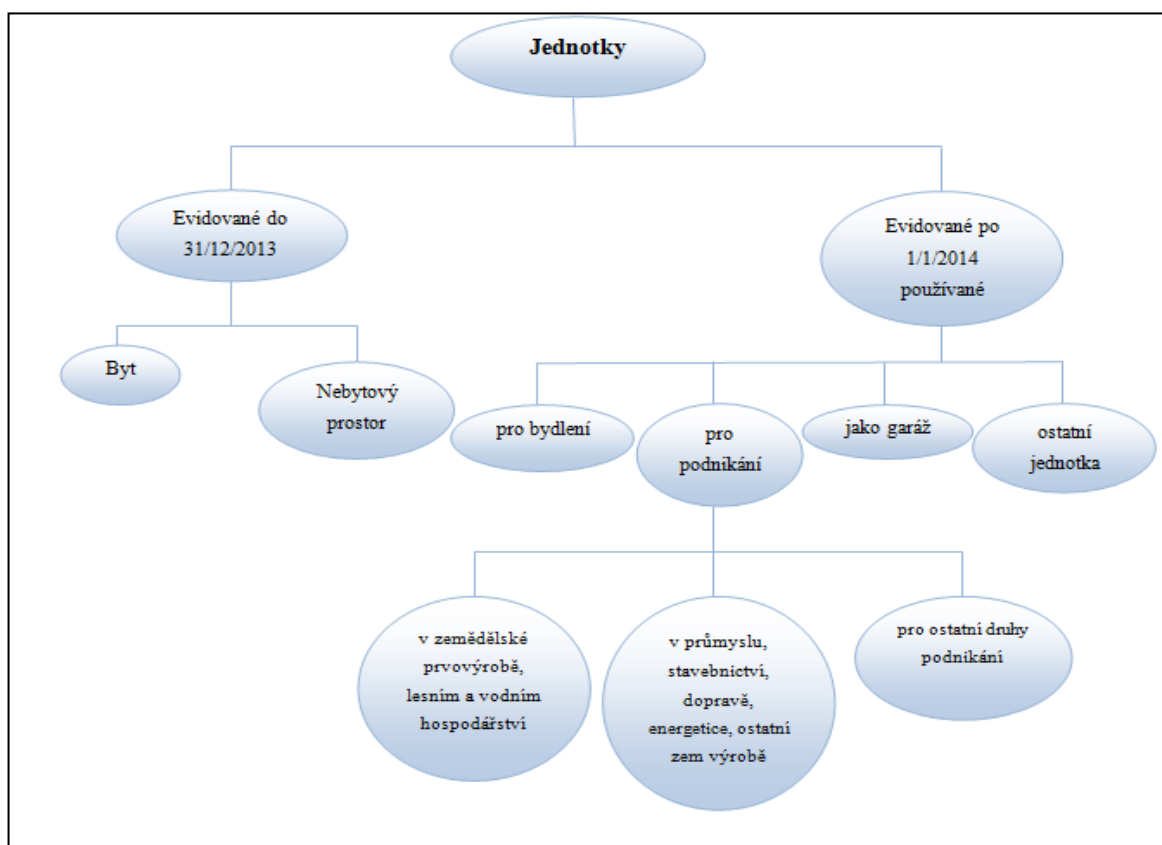


Zdroj: Vlastní zpracování dle Vančurová, Láchová (2014)

Jednotkou se rozumí

- ✓ byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech domu a v případě, že je s ním spojeno i vlastnictví k pozemku, tak i podíl na něm,
- ✓ nebytový prostor jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech domu, a v případě, že je s ním spojeno i vlastnictví k pozemku, tak i podíl na něm,
- ✓ soubor bytů nebo nebytových prostor a podíl na společných částech nemovité věci, a pokud je s ním spojeno i vlastnictví k pozemku, tak i podíl na něm.  
(Vančurová, Láchová, 2014, s. 353)

**Obr. 2. 5 Předmět daně z nemovitých věcí- zdanitelné jednotky**



Zdroj: vlastní zpracování dle Vančurová, Láčková (2014)

### **Poplatník daně**

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník stavby či jednotky. V případě, že se jedná o zdanitelnou stavbu nebo jednotku, která je ve vlastnictví České republiky, poplatníkem je organizační složka státu, státní fond, státní příspěvková organizace nebo právnické osoby, které mají právo danou stavbu nebo jednotku trvale užívat na základě výpůjčky. Pokud je jednotka či stavba ve vlastnictví svěřeneckého, podílového nebo fondu obhospodařovaném penzijní společností je poplatníkem daně vždy daný fond. V případě pronajaté nebo propachtované jednotky je poplatníkem vždy nájemce nebo pachtýř. [3]

### **Osvobození od daně**

Od daně jsou osvobozeny zejména stavby a jednotky sloužící k veřejně prospěšnému využití, tzn. školy, školská zařízení, galerie a muzea, jež spravují sbírky zapsané do centrální evidence sbírek vedené Ministerstvem kultury, knihovny vedené v evidenci knihoven, zařízení sociálních služeb, zdravotnická zařízení atd. Osvobozeny jsou rovněž stavby a jednotky určené k rozvodu energie a vody, k ochraně životního prostředí, jako

např. zdanitelné stavby a jednotky sloužící výlučně pro třídění a sběr odpadů, pro tepelné, biologické, chemické a fyzikální zneškodnění odpadů nebo budovy sloužící jako zdroje z biomasy. Dále jsou osvobozeny stavby a jednotky sloužící k vykonávání náboženských obřadů, pokud jsou ve vlastnictví registrovaných církví a náboženských společností. Pokud jsou budovy či jednotky ve vlastnictví subjektu, jež je držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P při splnění podmínek uvedených v § 9 zákona o DzN, podléhají osvobození. Celkový výčet osvobození od daně je uveden v zákoně o DzN. [3, 6]

### **Základ daně**

Základem daně je u zdanitelných staveb výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu daného zdaňovacího období. Základem daně u zdanitelných jednotek je upravená podlahová plocha, která se určí jako součin výměry podlahové plochy jednotky v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu daného zdaňovacího období a

- ✓ koeficientu 1,22 pokud je součástí jednotky pozemek, který přesahuje zastavěnou plochu nebo je s jednotkou užíván pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě,
- ✓ koeficientu 1,20 v ostatních případech. [3, 6]

### **Sazba daně**

Základní sazby daně z nemovitých věcí jsou odlišné u jednotlivých staveb a budov a mohou být násobeny koeficientem dle počtu obyvatel, kdy se vychází ze stavu zjištěného při posledním sčítání lidu, jednotlivé koeficienty jsou vyjádřeny v Tab. 2. 1, nebo koeficientem 1,5, který si obec může stanovit obecně závaznou vyhláškou. V případě, že se stavba či jednotka nachází v národním parku nebo v zóně I. CHKO násobí se koeficientem 2. Veškeré informace a souvislosti jsou znázorněny v Tab. 2. 2.

**Tab. 2. 1 Koeficienty dle počtu obyvatel**

Počet obyvatel	Koeficient
do 1000	1,0
nad 1000 do 6000	1,4
nad 6000 do 10 000	1,6
nad 10 000 do 25 000	2,0
nad 25 000 do 50 000	2,5
nad 50 000, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech	3,5
v Praze	4,5

Zdroj: Vlastní zpracování dle zákona o DZN

Pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie koeficient, který je pro ni stanoven. Koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0. [3]

**Tab. 2. 2 Základní sazby daně a vztah ke koeficientům**

Zdanitelné stavby a jednotky	Základní sazba daně (Kč/m <sup>2</sup> )	Koeficient dle počtu obyvatel (§11/3a)	Koeficient 1,5 (§11/3b)	Koeficient 2 (§11/4)
Obytný dům	2	✓		
Příslušenství k obytnému domu, pokud přesahuje 16m <sup>2</sup> zastavěné plochy	2	✓		
Budova pro rodinnou rekreaci a rodinný dům pro rodinnou rekreaci	6		✓	✓
Doplňková stavba ke stavbě pro rodinnou rekreaci s výjimkou garáže	2		✓	✓
Garáž, oddělená od obytného domu a jednotka, jejíž převažující část je využívána jako garáž	8		✓	
Stavba či jednotka pro podnikání v zem. prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	2		✓	
Stavba či jednotka pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	10		✓	
Stavba či jednotka pro ostatní podnikání	10		✓	
Ostatní zdanitelná stavba	6			
Ostatní jednotka	2	✓		

Zdroj: Vlastní zpracování dle zákona o DZN

Základní sazby daně za 1m<sup>2</sup> zastavěné plochy u obytných domů, příslušenství k obytným domům, budovám pro rodinnou rekreaci, garáží a ostatních zdanitelných staveb se navyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, pokud zastavěná plocha přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. V případě zdanitelných staveb sloužících k podnikání se základní sazba navýší rovněž o 0,75 Kč za každé nadzemní podlaží, zde ale stačí, aby zastavěná plocha přesahovala pouze jednu třetinu zastavěné plochy. Prvním nadzemním podlažím se rozumí každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo její části do 0,8 m pod nejnižším bodem okolního terénu, pokud není v projektové dokumentaci stanoveno jinak. [3]

### **2.7.2 Daň z pozemků**

Podkapitola je zaměřena na vysvětlení daně z pozemků.

#### **Předmět daně**

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky nacházející se na území České republiky evidované v katastru nemovitostí, přičemž pozemkem se dle katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí. Každý pozemek je označen číslem. Jednotlivé druhy pozemků jsou zachyceny v Tab. 2. 3.

Předmětem daně dle zákona o Dzn, § 2, odst. 2 nejsou pozemky, které jsou určeny k obraně České republiky, pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami, lesní pozemky, na kterých se nachází lesy ochranné a lesy zvláštního určení, např. lesy příměstské a lázeňské. Dále předmětem daně nejsou pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb a pozemky, které jsou součástí jednotky a pozemky, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. [3, 22]

**Tab. 2. 3 Předmět daně z pozemků**

Zemědělská půda	Nezemědělská půda
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Orná půda</li> <li>✓ Chmelnice</li> <li>✓ Vinice</li> <li>✓ Zahrada</li> <li>✓ Ovocné sady</li> <li>✓ Trvalé lesní porosty</li> <li>✓ Hospodářské lesy</li> <li>✓ Rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Stavební pozemky</li> <li>✓ Zastavěná plocha a nádvoří</li> <li>✓ Ostatní plochy</li> <li>✓ Zpevněné plochy pro podnikání <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství</li> <li>○ Průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba a ostatní druhy podnikání</li> </ul> </li> </ul>

Zdroj: Vlastní zpracování dle zákona o DzN

### **Poplatník daně**

Poplatníkem daně z pozemku je stejně jako u staveb a jednotek vlastník pozemku. Pokud se jedná o pozemek ve vlastnictví České republiky je poplatníkem organizační složka státu, státní příspěvkové organizace, které mají právo hospodařit s majetkem státu nebo také právnické osoby, které mají právo využívat tento pozemek na základě výpůjčky, která vznikla dle zákona upravujícího užívací vztahy ke státnímu majetku. V případě, že je pozemek ve vlastnictví fondu svěřeneckého, podílového nebo fondu obhospodařovaném penzijní společností, pak je poplatníkem daný fond. V případě, že je pozemek zatížen právem stavby, je poplatníkem stavebník. Není-li znám vlastník pozemku, za poplatníka je považován uživatel tohoto pozemku. U pozemků pronajatých či propachtovaných je poplatníkem nájemce nebo pachtýř. [3]

## **Osvobození od daně**

Existují pozemky, jež jsou od daně osvobozeny, ačkoliv jsou předmětem daně. Mezi tyto pozemky se řadí především pozemky sloužící školám, školským zařízením, sociálním a zdravotnickým zařízením, knihovnám, muzeím a galeriím, které spravují sbírky zapsané v centrální evidenci sbírek muzejní povahy. Dále pak jsou osvobozeny pozemky sloužící ke zlepšení životního prostředí, např. pozemky k úpravě odpadů pro jejich pozdější využití, k rekultivaci skládek odpadů, pozemky pro třídění a sběr odpadů nebo biologické, tepelné, chemické nebo fyzikální zneškodnění odpadů, pozemky sloužící pro provoz malých vodních elektráren do výkonu 1MW, pro provoz výroben elektřiny a tepla využívajících energii větru nebo bioplynu, atd. Rovněž jsou osvobozeny pozemky, na nichž jsou zřízená veřejná a i neveřejná pohřebiště. Pozemky, které jsou zastavěny stavbou jako dálnice, silnice, místní komunikace, dráha. V rozsahu zastavěné plochy jsou také osvobozeny pozemky, zastavěné stavbou sloužící k úpravě vodního toku, k ochraně před povodněmi, k závlaze a odvodňování pozemků. Veškeré pozemky osvobozené od daně jsou uvedeny v § 4 zákona o DzN. [3]

## **Základ daně**

Základ daně se stanoví u jednotlivých pozemků rozdílně dle druhu pozemku a je vyjádřen ve fyzických jednotkách, tzn. v m<sup>2</sup> nebo se jedná o základ daně hodnotový, tzn. v peněžních jednotkách, jež je používán u půdy zemědělské.

U orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je základem daně cena půdy, která se stanoví jako součin skutečné výměry pozemku, uvedené v m<sup>2</sup> a průměrné ceny půdy na 1m<sup>2</sup> stanovené ve vyhlášce jednotlivých katastrálních území, které mají tuto cenu přiřazenou po vzájemné dohodě mezi Ministerstvem zemědělství České republiky a Ministerstvem financí České republiky. Průměrná cena je odvozena z bonitovaných půdně ekologických jednotek.

V případě pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je základem daně cena pozemku stanovená podle platných cenových předpisů k 1. lednu daného zdaňovacího období. Jako základ daně lze ale použít také součin skutečné výměry pozemku, uvedené v m<sup>2</sup>, a částky 3,80 Kč. Poplatník má právo zvolit si základ daně dle svého uvážení.

U ostatních pozemků je základem daně skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. [3, 4, 6]

## Sazba daně

Sazba daně z pozemků se liší dle jednotlivých druhů pozemků a dle vztahu k základu daně může být pevná (v případě, že je základ daně stanovený v m<sup>2</sup>) nebo sazba relativní (v případě hodnotového základu daně).

U orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů činí sazba daně 0,75 %. U zbývajících částí zemědělské půdy, tedy u trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb se kvůli předpokládané nižší výnosnosti této půdy uplatňuje sazba ve výši 0,25 %.

U zpevněných ploch pozemků využívaných k podnikání nebo v souvislosti s ním se sazby liší dle využití pozemku. Pozemky sloužící pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství mají sazbu 1 Kč/m<sup>2</sup>. U pozemků pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání činí sazba daně 5 Kč/m<sup>2</sup>. Zpevněnou plochou se rozumí pozemek, jenž je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří a jedná se o pozemek, jehož povrch je zpevněn stavbou, dle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, nebo vlečkou.

U stavebních pozemků činí sazba daně 2 Kč/m<sup>2</sup> ale jako u jediného typu pozemku se základní sazba daně násobí koeficientem dle počtu obyvatel. Výše koeficientů je uvedena v Tab. 2. 1 v kapitole týkající se daně ze staveb a jednotek. Stavebním pozemkem se rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění zdánitelnou stavbou, na kterou bylo vydáno stavební povolení, nebo byla ohlášena, a která se následně stane předmětem daně ze staveb a jednotek.

U ostatních ploch a zastavěných ploch a nádvoří je sazba daně 0,20 Kč/m<sup>2</sup>. [3, 6]

### 2.7.3 Společná ustanovení

V této podkapitole budou objasněny ustanovení, která jsou společná pro daň ze staveb a jednotek i pro daň z pozemků.

#### Místní koeficient

Každá obec má pravomoc vydat obecně závaznou vyhlášku, kterou zavede na všechny nemovitosti celé obce místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Pokud se obec rozhodne tento koeficient zavést, vynásobí se jím daň za všechny zdánitelné stavby, jednotky a pozemky s výjimkou pozemků zemědělských. Zavedení tohoto koeficientu má razantní dopad na výši daně a podrobně o něm bude pojednáno ve čtvrté kapitole této práce.



## **Zaokrouhlování**

U hodnotového vyjádření základu daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. V případě základu daně vyjádřeného ve fyzikálních jednotkách se zaokrouhluje na celé m<sup>2</sup> nahoru, takto se zaokrouhluje i u staveb a jednotek.

## **Zdaňovací období**

U daně z nemovitých věcí je zdaňovacím obdobím kalendářní rok. Pokud v průběhu roku nastanou skutečnosti, které by měly dopad na daň, nepřihlíží se na ně. [3]

### **2.7.4 Správa daně z nemovitých věcí**

V této podkapitole bude věnována největší pozornost daňovému přiznání. Vyplněný formulář je součástí příloh práce.

## **Solidární daňová povinnost**

V případě, že u jedné nemovité věci je více poplatníků, kdy se jedná o spoluvlastnictví této nemovité věci nebo nelze přesně určit podíl na nemovité věci, pak platí daň společně a nerozdílně. Podávají jedno daňové přiznání. Správce daně je oprávněn vymáhat daň na kterémkoli ze spoluvlastníků.

## **Daňové přiznání**

Poplatník podává daňové přiznání, pokud mu nově vznikla daňová povinnost nebo došlo ke změnám vedoucím ke změně výše daně a je povinen vyplnit veškeré údaje v tomto přiznání a správně spočítat svou daňovou povinnost. V případě změny skutečností, které ovlivňují výši daně, je možno podat pouze dílčí daňové přiznání, kde jsou uvedeny jen změny, které nastaly. Správně vyplněné přiznání musí být podáno do 31. ledna zdaňovacího období příslušnému správci daně. Správu daně z nemovitých věcí v České republice vykonává 14 finančních úřadů se sídlem v jednotlivých krajských městech a v hlavním městě Praze.

Poplatník daňové přiznání nepodává, pokud ho podal již v předchozích zdaňovacích obdobích, nebo byla daň vyměřena v předchozím období a nedošlo k žádné změně. V takovém případě se daň vyměří ve výši poslední známé daně a za den doručení rozhodnutí o výši daně se považuje 31. leden zdaňovacího období. Správce daně nemusí poplatníkovi posílat platební výměr, ale na jeho žádost je možné odeslat stejnopis, který zašle do 30 dnů od poplatníkovy žádosti.

Pokud dojde ke změně výše sazby, změně průměrné ceny půdy, zániku osvobození na základě obecní vyhlášky nebo ke změně místní příslušnosti, poplatník není povinen přiznání k dani z nemovitých věcí podávat. Správce daně poplatníkovi sdělí částku platebním výměrem, přičemž vychází z poslední známé výše daně upravené o tyto změny.

Dojde-li ke změně nebo byla-li objevena chyba v daňovém přiznání, je poplatník povinen tyto změny oznámit správci daně do 30 dnů ode dne, kdy nastaly. [2, 3, 6]

### **Stanovení daně**

Daň se stanovuje jako součin základu daně a příslušné sazby daně a vyměřuje se na zdaňovací období dle stavu k 1. lednu roku, na který je vyměřována. Rozhodnutí, kterým správce daně sděluje výši daně má většinou formu platebního výměru nebo dodatečného platebního výměru, kterým správce daně doměřuje daň oproti dříve stanovené dani. V případě, že je v dané oblasti stejná daň vyměřována velkému okruhu daňových poplatníků, je daň sdělena prostřednictvím hromadného předpisného seznamu.

### **Splatnost daně**

Pokud daň z nemovitých věcí nepřesáhne částku 5 000 Kč, je splatná najednou a to nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období. V případě vyšší částky je rovněž možno uhradit daň k tomuto datu, ale zákon umožňuje si platbu rozdělit do dvou rovnoměrných splátek.

U poplatníků daně provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb je nutno splatit první splátku do 31. srpna a druhou do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

U ostatních poplatníků je splatnost první splátky 31. května a druhé splátky 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

V případě, že u jednoho poplatníka činí celková daň z nemovitých věcí méně než 30 Kč a nachází se v působnosti jednoho správce daně, daňové přiznání se podává, ale daň se pouze vyměří a nepředepíše. [3, 6]

### **3 Analýza daně z nemovitých věcí**

Tato kapitola práce je zaměřena na srovnání daně z nemovitých věcí v České a Slovenské republice na konkrétních ukázkách pozemků, staveb a jednotek.

#### **3.1 Slovenská republika**

Slovenská republika vznikla rozpadem Československa, tedy 1. ledna 1993. Je parlamentní republikou ležící ve Střední Evropě. V čele státu stojí prezident. V porovnání s Českou republikou má polovinu obyvatel.

Od roku 2004 se Slovensko stalo členem NATO a od 1. května 2004 se stalo spolu s Českou republikou členem Evropské unie. Na rozdíl od České republiky však v roce 2009 přijalo euro jako svou měnu. Slovensko je rovněž členem OSN, UNESCO a mnoha dalších organizací. [20]

#### **3.2 Slovenská daňová soustava**

Slovenská daňová soustava vznikla po rozpadu Československa v roce 1993, následně došlo k několika úpravám. Od 1. ledna 2004 je platná nová daňová soustava, jež vznikla jako výsledek daňové reformy. Při této reformě byly vyraženy některé daně, např. daň dědická.

Stejně jako v České republice, tak i na Slovensku se daně dělí na daně přímé a daně nepřímé.

Mezi daně přímé jsou řazeny daně z příjmů a to jak fyzických tak právnických osob, místní daně a místní poplatky, mezi něž se řadí daň z nemovitých věcí, daň ze psa, daň za ubytování, atd.

Do druhé skupiny daní, a sice daní nepřímých, se řadí DPH a spotřební daně. Mezi spotřební daně se řadí stejné komodity jako v ČR a to víno, líh, tabákové výrobky, pivo a minerální oleje. Na rozdíl od ČR však do daní spotřebních spadá i elektřina, uhlí a zemní plyn. [16]

#### **3.3 Daň z nemovitých věcí na Slovensku**

Daň z nemovitých věcí je upravena v druhé části zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Tento zákon upravuje rovněž daň ze psů, daň za užívání veřejného prostranství, daň za nevýherní hrací přístroje, daň za jádrové zařazení nebo daň za vjezd motorového vozidla do historické části města.

Daň z nemovitých věcí ve Slovenské republice se na rozdíl od České republiky skládá ze tří částí a to z daní z pozemků, daní ze staveb a daní z bytů a nebytových prostor v bytovém domě. O poslední dani bude dále pojednáváno jako o dani z bytů.

Poplatníky daně jsou stejně jako v České republice vlastníci pozemku, stavby či bytu nebo správce pozemku pokud je nemovitost ve vlastnictví státu, obce. Poplatníky jsou rovněž fyzické či právnické osoby, kterým byla přidělena pravomoc obhospodařovat danou nemovitost a v případě nájemce je poplatníkem, pokud nájemný vztah trvá nebo má trvat nejméně pět let a nájemce je zapsán v katastru nemovitostí. V případě, že nelze určit poplatníka, je poplatníkem osoba, která pozemek skutečně užívá. Pokud je nemovitost ve vlastnictví více osob, poplatníkem je každý spoluvlastník dle výše svého podílu na nemovitosti. Spoluvlastníci se však mohou dohodnout a poplatníkem daně z nemovitostí se stává pouze jeden z nich a ostatní za daň ručí do výše svého podílu na dani. Jedná-li se o spoluvlastnictví mezi manžely, jsou poplatníky oba dva a za daň ručí společně a nerozdílně.

### **3.3.1 Daň z pozemků**

Tato podkapitola je zaměřena na stručný popis konstrukčních prvků daně.

#### **Předmět daně**

Předmětem daně jsou orné půdy, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé travní porosty, zahrady, kdy se v případě zařazení pozemků do těchto skupin vychází z katastru nemovitostí. Předmětem daně dále jsou lesní pozemky, na nichž se nacházejí hospodářské lesy, stavební pozemky a rybníky s chovem ryb včetně ostatních vodních ploch využívaných k hospodářství. Zastavěné plochy, nádvoří a ostatní stavby jsou předmětem daně, pokud nejsou považovány za stavby.

Předmětem daně nejsou pozemky a části těchto pozemků, pokud jsou zastavěny stavbami, které jsou předmětem daně ze staveb nebo daně z bytů, nebo na kterých jsou postaveny pozemní komunikace, kromě veřejných účelových komunikací, celostátní a regionální železniční dráhy. Předmětem daně rovněž nejsou pozemky nebo jejich části zastavěné stavbami, které nejsou předmětem daně ze staveb, jimiž jsou stavby s byty nebo nebytovými prostory, které jsou předmětem daně z bytů nebo stavby přehrad, vodovodů a kanalizací.

## **Základ daně**

Základem daně z pozemků je hodnota pozemků bez porostů, jenž se určí jako součin výměry pozemku v m<sup>2</sup> a hodnoty půdy za 1 m<sup>2</sup>. Tyto hodnoty půdy jsou dle typu pozemku uvedeny buď v přílohách zákona anebo v předpisech o určení všeobecné hodnoty majetku. Správce daně má možnost všeobecně závazným nařízením stanovit hodnotu, která se použije místo hodnoty uvedené v příloze. Tuto možnost lze využít pouze v případě, že poplatník neprokáže hodnotu znaleckým posudkem.

## **Sazba daně**

Roční sazbou daně z pozemku je 0,25 %. Tuto daň může správce daně podle místních podmínek v obci, její části nebo v jednotlivých katastrálních územích snížit nebo zvýšit na základě všeobecně závazného nařízení. Takto upravená sazba nabývá účinnosti 1. ledna daného zdaňovacího období, nesmí však přesáhnout pětinasobek roční sazby daně, u hospodářských lesů a rybníků deseti násobek roční sazby.

Výsledná daň z pozemků se určí jakou součin základu daně a roční sazby daně.

### **3.3.2 Daň ze staveb**

Daň ze staveb je druhou částí daně z nemovitých věcí, v této podkapitole budou popsány její základní prvky.

## **Předmět daně**

Předmětem daně jsou stavby nacházející se na území Slovenské republiky, mezi něž se řadí stavby na bydlení a drobné stavby, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, stavby na hospodářskou produkci, skleníky, stavby pro vodní hospodářství, chaty a stavby na individuální rekreaci, samostatně stojící garáže a garáže hromadné a podzemní. Stavby určené k podnikání, průmyslové stavby, stavby využívané v energetice, stavebnictví jsou rovněž předmětem daně ze staveb.

Základním předpokladem zařazení stavby jako předmětu daně je, aby stavba měla alespoň jedno nadzemní podlaží nebo alespoň jedno podzemní podlaží, spojené se zemí pevným základem nebo ukotvené pilíři.

## **Základ daně**

Základem daně, je stejně jako v České republice, výměra zastavěné plochy uvedená v m<sup>2</sup>, kterou se rozumí půdorys stavby na úrovni nejrozsáhlejší nadzemní části stavby. Do zastavěné plochy se nezapočítává přečnívající část střešní konstrukce.

## **Sazba daně**

Roční sazba daně ze staveb činí 0,033 € za každý i započatý m<sup>2</sup> zastavěné plochy. U daně ze staveb může správce daně rovněž sazbu snížit či zvýšit dle místních podmínek v obci, její části nebo v jednotlivých katastrálních územích všeobecně závazným nařízením, kdy sazba nesmí překročit desetinásobek nejnižší roční sazby. V případě více nadzemních podlaží, za něž se považuje stejně jako v České republice, podlaží, které nemá úroveň podlahy níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu, může správce daně navýšit sazbu maximálně na 0,33 € za každé další podlaží.

### **3.3.3 Daň z bytů a nebytových prostor v bytovém domě**

Tato daň je poslední částí daní z nemovitých věcí Slovenské republiky.

## **Předmět daně**

Předmětem daně jsou byty a nebytové prostory, ve kterých alespoň jeden byt či nebytový prostor byl nabyt do vlastnictví fyzické nebo právnické osoby. Přičemž za nebytový prostor je považován byt nebo část bytu, který je k 1. lednu zdaňovacího období využíván za jiným účelem než je bydlení.

## **Základ daně**

Základem daně z bytů je výměra podlahové plochy nebo nebytového prostoru uvedena v m<sup>2</sup>.

## **Sazba daně**

Roční sazbou daně je 0,33 € za každý i započatý m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu či nebytového prostoru. Na základě všeobecně závazného nařízení může správce daně snížit nebo zvýšit sazbu daně podle místních podmínek v obci, její části nebo v jednotlivých katastrálních územích, nesmí však překročit desetinásobek nejnižší roční sazby daně z bytů.

### **3.3.4 Osvobození od daně a její snížení**

Od daně jsou osvobozeny pouze pozemky, stavby, byty a nebytové prostory, ve vlastnictví obce, městské části, státu, církve a náboženských společností registrovaných

státem. Dále také stavby a pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol, Slovenské akademie věd a Slovenského Červeného kříže.

Správce daně může všeobecně závazným nařízením nemovitost zcela osvobodit nebo daň pouze snížit. Toto opatření se týká např. hřbitovů, hájů, větrolamů, národních parků, chráněných krajinných oblastí, národních přírodních rezervací, staveb sloužících zdravotnickým zařízením, školám.

Poplatník uplatní nárok na osvobození od daně nebo na snížení daně v daňovém přiznání za dané zdaňovací období.

### **3.3.5 Daňové přiznání**

Poplatníkovi vzniká daňová povinnost 1. ledna zdaňovacího období následujícího po zdaňovacím období, v němž se stal vlastníkem, nájemcem nebo uživatelem nemovitosti a která je předmětem daně. Na skutečnosti, které nastaly v průběhu zdaňovacího období, se stejně jako v České republice, nepřihlíží. Poplatník je povinen podat daňové přiznání do 31. ledna zdaňovacího období správci daně, jímž je obec, v níž se nemovitost nachází. Daň je splatná do 15 dnů od obdržení platebního výměru. [21]

## **3.4 Teoretické srovnání daně z nemovitých věcí v České a Slovenské republice**

Základním rozdílem mezi těmito daněmi je, že česká daň z nemovitých věcí je rozdělena pouze do dvou dílčích částí a to daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek a je upravena zákonem vymezujícím pouze tuto daň na rozdíl od Slovenské republiky, kdy zákon vymezuje několik typů daní a poplatků. Slovenská daň z nemovitých věcí je složena ze tří částí a to daň z pozemků, daň ze staveb a daň z bytů a nebytových prostor v bytovém domě.

Správu daně v České republice vykonává příslušný finanční úřad, ve Slovenské republice spravuje daň obecní úřad obce, v němž se nemovitosti nachází. V obou případech ale daň tvoří příjem do rozpočtu té obce, ve které se nemovitost nachází.

Vymezení předmětu daně a poplatníka je v obou zemích totožné. Rozdíl nastává v případě nemovitostí určených k osvobození od daně, kdy v České republice je v zákoně přesně vymezeno, které nemovitosti jsou od této daně osvobozeny. Ve Slovenské republice jsou osvobozeny pouze některé nemovitosti a zbylé může správce daně na základě všeobecného nařízení osvobodit nebo daň pouze snížit.

Ve Slovenské republice má správce daně větší pravomoc týkající se úpravy sazby daně. Na základě podmínek v obci může sazbu snížit či zvýšit, jednotlivé sazby jsou vždy uvedeny ve vyhlášce příslušné obce. Např. hlavní město Bratislava je rozdělena do tří pásem, přičemž v každém z pásem je platná jiná sazba určená právě správcem daně. V České republice jsou sazby daně pevně dány, pouze v některých případech se násobí koeficientem dle počtu obyvatel. Výsledná daň se v České republice může navýšit, pokud si obec určila místní koeficient, jenž může mít výši 2, 3, 4 a 5 a daňová povinnost se určí součinem tohoto koeficientu a daně. Ve Slovenské republice je výsledná daň neměnná.

Tyto země mají společný termín podání daňového přiznání, jímž je 31. leden daného zdaňovacího období. Rozdíl ale nastává v případě úhrady daně, kdy v České republice je daň splatná do 31. května běžného zdaňovacího období nebo v případě přesahu daně nad 5000 Kč ve dvou splátkách. Ve Slovenské republice je daň splatná do patnácti dnů ode dne, kdy poplatník obdržel platební výměr.

Toto srovnání je pro větší přehlednost zachyceno v Tab. 3.1.

**Tab. 3. 1 Hlavní rozdíly mezi slovenskou a českou daní z nemovitých věcí**

	<b>Česká republika</b>	<b>Slovenská republika</b>
<b>Legislativa</b>	Zákon ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí	Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
<b>Skladba daně</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Daň z pozemků</li> <li>✓ Daň ze staveb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Daň z pozemků</li> <li>✓ Daň ze staveb</li> <li>✓ Daň z bytů a nebytových prostor v bytovém domě</li> </ul>
<b>Správa daně</b>	Finanční úřad	Obecní úřad
<b>Sazba daně</b>	Pevně stanovena, pouze někde možnost koeficientu dle obyvatel	V pravomoci správce daně
<b>Termín podání DP</b>	31. ledna zdaňovacího období	31. ledna zdaňovacího období
<b>Splatnost daně</b>	Daň < 5000 Kč do 31.5. Daň > 5000 Kč dvě rovnoměrné splátky	Do patnácti dnů od doručení platebního výměru

Zdroj: Vlastní zpracování dle Zákona ČNR č. 338/1992 Sb. a Zákona č. 582/2004 Z. z



### **3.5 Praktické srovnání daně z nemovitých věcí v České a Slovenské republice**

V této kapitole bude poukázáno na rozdíly mezi daní z nemovitých věcí v těchto dvou zemích na konkrétních případech. Pro účely tohoto srovnání bylo vybráno jedno město z každého státu s relativně stejným počtem obyvatel.

Z České republiky bylo vybráno město Znojmo, nacházející se v Jihomoravském kraji s celkovým počtem obyvatel 33 805 (k r. 2014). Město Znojmo je známé pro mnoho památek, jež se zde nacházejí. Mezi nejznámější patří rotunda svaté Kateřiny, či kostel svatého Mikuláše. Město je rovněž známo pro svou vinařskou činnost. Pro poplatníka pocházejícího ze Znojma bude sestaveno daňové přiznání, které je součástí příloh této práce. [23]

Ze Slovenské republiky bylo zvoleno město Piešťany. Jedná se o lázeňské město nacházející se v Trnavském kraji s celkovým počtem obyvatel 28 797 (k r. 2014). V tomto městě se nachází mnoho kulturních památek zapsaných v Ústředním seznamu památkového fondu SR. Lázně Piešťany jsou zaměřeny na léčbu nervových chorob a chorob pohybových ústrojí a patří mezi nejvýznamnější evropské lázně svého druhu. [14]

#### **3.5.1 Daň z pozemků**

Město Znojmo si vyhláškou stanovilo místní koeficient ve výši 2. Průměrná cena půdy činí 9, 71 Kč/m<sup>2</sup> a koeficient dle počtu obyvatel je 2,5. [17]

Město Piešťany stanovilo ve všeobecně závažném nařízení sazby daní jednotlivých typů pozemků. Roční sazby daně jsou uvedeny v Tab. 3. 2. [18]

**Tab. 3. 2 Roční sazby daně města Piešťany**

<b>Typ pozemku</b>	<b>Roční sazba daně</b>
<b>Orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé travnaté porosty</b>	0,60 %
<b>Zahrady</b>	0,80 %
<b>Zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy</b>	0,80 %
<b>Lesní pozemky, na kterých jsou hospodářské lesy, rybníky s chovem ryb a ostatní hospodářsky využívané plochy</b>	0,60 %
<b>Stavební pozemky</b>	1,00 %

Zdroj: Vlastní zpracování dle Všeobecně závazného nařízení města Piešťany o dani z nemovitých věcí

Město Piešťany rovněž ve všeobecně závazném nařízení stanovilo hodnotu ceny jednotlivých druhů pozemků. Hodnoty jsou uvedeny v Tab. 3.3.

**Tab. 3. 3 Hodnota půdy a pozemků města Piešťany**

<b>Druh pozemku</b>	<b>Hodnota půdy a pozemků</b>
<b>Orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady</b>	0,7628 €/m <sup>2</sup>
<b>Trvalé travnaté porosty, lesní pozemky, na kterých jsou hospodářské lesy, rybníky s chovem ryb a ostatní hospodářsky využívané plochy</b>	0,2224 €/m <sup>2</sup>
<b>Zahrady, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy</b>	4,64 €/m <sup>2</sup>
<b>Stavební pozemky</b>	46, 47 €/m <sup>2</sup>

Zdroj: Vlastní zpracování dle Všeobecně závazného nařízení města Piešťany o dani z nemovitých věcí

### Poplatník je vlastníkem

- orné půdy o výměře 50 000 m<sup>2</sup>, z čehož 2300 m<sup>2</sup> je tvořeno větrolamy,
- zahrady o výměře 1 100 m<sup>2</sup>,
- stavebního pozemku, na němž bude postaven rodinný dům o rozměru 15m x 10m,
- rybníka s chovem ryb o výměře 968 m<sup>2</sup>.

### Orná půda

Česká republika

Základem daně je součin výměry a průměrné ceny půdy, tedy  $50\,000 \cdot 9,71 = 485\,500$  Kč. Tento základ daně se vynásobí sazbou daně pro orné půdy, která činí dle zákona o DZ 0,75 %.

Výše daně se určí jako  $485\,500 \cdot 0,75\% = 3\,641,25$  Kč. Daň se zaokrouhluje na celé koruny nahoru, tedy 3 642 Kč. Tato částka ale není daní výslednou, protože část pozemku je tvořena větrolamy, jež jsou dle § 4, odst. 1, písm. k zákona o DZ osvobozeny.

Osvobozená částka se stanoví součinem výměry větrolamu a průměrné ceny půdy, vynásobené sazbou daně. V tomto případě  $2\,300 \cdot 9,71 = 22\,333 \cdot 0,75\% = 167,4975 = 168$  Kč.

Výslednou daní je původní daň snižená o osvobozenou částku. Poplatník proto zaplatí za tento pozemek daň ve výši  $3\,642 - 168$  Kč.

**Tab. 3. 4 Výpočet daně z orné půdy v ČR**

Druh pozemku	Orná půda
<b>Základ daně</b>	485 500 Kč
<b>Sazba daně</b>	0,75 %
<b>Daň</b>	3 642 Kč
<b>Osvobozeno</b>	168 Kč
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	3 474 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Slovenská republika

Základ daně je stejně jako v České republice součin výměry pozemku a průměrné ceny orné půdy. V tomto případě  $50\,000 \cdot 0,7628 = 38\,140 \text{ €}$ . Tato částka se vynásobí sazbou daně, kterou si město Piešťany zvolilo ve výši 0,60 %.

Daň se určí jako součin  $38\,140 \cdot 0,60 \%$ , což je 228,84 €, zaokrouhleně na eurocenty dolů 228,80 €. Na rozdíl od České republiky je tato daň výsledná, protože mez není osvobozena, jelikož správce daně o tom ve všeobecně závazném nařízení nerozhodl.

**Tab. 3. 5 Výpočet daně z orné půdy v SR**

Druh pozemku	Orná půda
<b>Základ daně</b>	38 140 €
<b>Sazba daně</b>	0,60 %
<b>Osvobozeno</b>	0 €
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	228,80 €

Zdroj: Vlastní zpracování

### **Zahrada**

Česká republika

Základem daně je zde stejně jako u orné půdy součin výměry a průměrné ceny půdy, čili  $1\,100 \cdot 9,71 = 10\,681 \text{ Kč}$ . Pro zjištění výsledné daně se tento základ daně vynásobí sazbou daně pro příslušný druh pozemku, která je stejně jako u orné půdy 0,75 %.

Výslednou daní je po zaokrouhlení na celé koruny nahoru částka 81 Kč, neboť  $10\,681 \cdot 0,75\% = 80,1075 \text{ Kč}$ .

**Tab. 3. 6 Výpočet daně ze zahrady v ČR**

Druh pozemku	Zahrada
<b>Základ daně</b>	10 681 Kč
<b>Sazba daně</b>	0,75 %
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	81 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Slovenská republika

Základ daně se určí stále stejným principem, kdy se rozloha pozemku vynásobí hodnotou zahrady za 1 m<sup>2</sup>, tedy  $1\,100 \cdot 4,64$ , což činí 5 104 €. Tento základ daně se vynásobí sazbou daně pro příslušný typ pozemku, která byla městem Piešťany určena ve výši 0,80 %.

Výslednou daní je částka 41 €, která vznikla zaokrouhlením součinu  $5\,104 \cdot 0,80\% = 40,832$  €.

**Tab. 3. 7 Výpočet daně ze zahrady v SR**

Druh pozemku	Zahrada
<b>Základ daně</b>	5 104 €
<b>Sazba daně</b>	0,80 %
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	41 €

Zdroj: Vlastní zpracování

**Stavební pozemek**

Česká republika

V případě stavebního pozemku je základem daně jeho výměra, tzn. 150 m<sup>2</sup>, která se určila jako součin rozměrů rodinného domu. Základní sazbou daně pro stavební pozemky je částka 2 Kč/m<sup>2</sup>. V případě stavebních pozemků již dochází k uplatňování koeficientu dle počtu obyvatel, který pro město Znojmo činí 2,5. Výslednou sazbou daně je proto částka 5 Kč/m<sup>2</sup>, určená jako součin základní sazby daně a koeficientu dle počtu obyvatel.

Daň se určí jako součin základu daně a sazby daně, tedy  $150 \cdot 5 = 750$  Kč. Město Znojmo si stanovilo ve všeobecně závazné vyhlášce místní koeficient ve výši 2.

Poplatník tedy zaplatí výslednou daň v částce 1 500 Kč, neboť původní daň je nutno vynásobit místním koeficientem.

**Tab. 3. 8 Výpočet daně ze stavebního pozemku v ČR**

Druh pozemku	Stavební pozemek
<b>Základ daně</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Základní sazba daně</b>	2 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Koeficient dle počtu obyvatel</b>	2,5
<b>Výsledná sazba daně</b>	5 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Daň</b>	750 Kč
<b>Místní koeficient</b>	2
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	1 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Slovenská republika

Základ daně pro stavební pozemky na Slovensku se určí stále stejným způsobem, tedy součinem skutečné výměry pozemku a hodnoty pozemku uvedené ve vyhlášce města Piešťany. Základ daně je proto  $150 \cdot 46,47 = 6\,970,5$  €. Základ daně se vynásobí sazbou daně, stanovenou pro stavební pozemky ve výši 1,00 %.

Výslednou daň je součin základu daně a sazby daně, v tomto případě  $6\,970,5 \cdot 1\% = 69,705$  €, protože je daň nutno zaokrouhlit na eurocenty dolů, poplatníková daňová povinnost činí 69,70 €.

**Tab. 3. 9 Výpočet daně ze stavebního pozemku v SR**

Druh pozemku	Stavební pozemek
<b>Základ daně</b>	6 970,5 €
<b>Sazba daně</b>	1,00 %
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	69,70 €

Zdroj: Vlastní zpracování

### **Rybník s chovem ryb**

Česká republika

Základem daně u rybníků s průmyslovým a intenzivním chovem ryb je součin skutečné výměry pozemku a částky 3,80 Kč, která je stanovena v zákoně o DzN § 5, odst. 2. Základ daně je v tomto případě ve výši  $968 \cdot 3,80 = 3\,678,4$  Kč. Protože se základ daně zaokrouhluje na celé Kč nahoru, je základem daně částka 3 679 Kč. Tato částka se vynásobí sazbou daně pro příslušný typ pozemku, tedy 0,25 %.

Daň činí po zaokrouhlení na celé Kč nahoru 10 Kč, neboť  $3\,679 \cdot 0,25\% = 9,1975$  Kč. I v případě rybníků obec uplatňuje místní koeficient ve výši 2 a proto je celková výsledná daň 20 Kč a byla stanovena jako součin daně a místního koeficientu.

**Tab. 3. 10 Výpočet daně z rybníku s chovem ryb v ČR**

Druh pozemku	Rybník s průmyslovým a intenzivním chovem ryb
<b>Základ daně</b>	3 679 Kč
<b>Sazba daně</b>	0,25 %
<b>Daň</b>	10 Kč
<b>Místní koeficient</b>	2
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	20 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Slovenská republika

Slovensko má způsob určení základu daně u všech pozemků stejný, tzn. součin skutečné výměry pozemku a hodnoty pozemku stanovenou všeobecně závaznou vyhláškou. V případě tohoto rybníka bude základ daně po zaokrouhlení na eurocenty dolů ve výši 53,82 €, neboť  $968 \cdot 0,0556 = 53,8208$  €. Sazba daně pro rybníky s chovem ryb je 0,60 %.

Výslednou daň je součin  $53,82 \cdot 0,60\% = 0,32292$  €, tuto částku je rovněž nutno zaokrouhlit na celé eurocenty dolů. Poplatník proto zaplatí daň v částce 0,32 €.

**Tab. 3. 11 Výpočet daně z rybníku s chovem ryb v SR**

Druh pozemku	Rybník s chovem ryb
<b>Základ daně</b>	53,82 €
<b>Sazba daně</b>	0,60 %
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	0,32 €

Zdroj: Vlastní zpracování

### 3.5.2 Daň ze staveb a jednotek

Pro město Znojmo platí stále stejné podmínky jako u daně z pozemků, tzn. místní koeficient stanovený všeobecně závaznou vyhláškou ve výši 2 a koeficient dle počtu obyvatel ve výši 2,5. Dále si obec stanovila koeficient 1,5 pro jednotlivé druhy zdanitelných staveb. Sazby daně u konkrétních pozemků vycházejí z § 11 zákona o DzN.

Správce daně města Piešťany stanovil ve všeobecně závazné vyhlášce sazby daní u staveb. Tyto sazby jsou uvedeny v Tab. 3. 12.



**Tab. 3. 12 Sazby daně u staveb ve městě Piešťany**

<b>Typ stavby</b>	<b>Sazba daně za každý i započatý m<sup>2</sup></b>
<b>Stavby na bydlení a drobné stavby, plnící doplňkovou funkci k nim</b>	0,300 €
<b>Stavby pro hospodářskou produkci a stavby sloužící k uchovávání této produkce, skleníky, stavby pro vodní hospodářství</b>	0,400 €
<b>Chaty a stavby k individuální rekreaci</b>	0,600 €
<b>Samostatně stojící garáže</b>	0,900 €
<b>Stavby hromadných garáží</b>	0,900 €
<b>Stavby hromadných garáží, umístěné pod zemí</b>	0,700 €
<b>Průmyslové stavby, stavby sloužící energetice, stavebnictví a pro vlastní administrativu</b>	3,500 €
<b>Stavby na ostatní podnikání</b>	3,500 €
<b>Ostatní stavby</b>	2,300 €

Zdroj: Vlastní zpracování dle Všeobecně závazného nařízení města Piešťany o DzN

Správce daně rovněž stanovil sazby daně, vztahující se k jednotlivým typům bytů a nebytových prostor. Sazby jsou uvedeny v Tab. 3. 13.

**Tab. 3. 13 Sazby daně u bytů a nebytových prostor města Piešťany**

<b>Typ bytu či nebytových prostor</b>	<b>Sazba daně za každý i započatý m<sup>2</sup></b>
<b>Podlahová plocha bytu</b>	0,300 €
<b>Nebytový prostor využívaný ke garážování vozidla</b>	0,700 €
<b>Nebytový prostor využívaný jako zdravotnické zařízení</b>	2,000 €
<b>Nevyužívaný nebytový prostor</b>	2,300 €
<b>Nebytový prostor využívaný k podnikání</b>	3,500 €

Zdroj: Vlastní zpracování dle Všeobecně závazného nařízení města Piešťany o dani z nemovitých věcí

### **Poplatník je vlastníkem**

- obytného domu s výměrou zastavěné plochy  $310 \text{ m}^2$ , dům má 2 nadzemní podlaží,
- garáže  $59 \text{ m}^2$ ,
- bazénu  $40 \text{ m}^2$ ,
- jednotky (bytu) o výměře  $95 \text{ m}^2$ ,
- nebytového prostoru určeného k podnikání o výměře  $105 \text{ m}^2$ .

### **Obytný dům**

Česká republika

Základem daně je výměra zastavěné plochy, tzn.  $310 \text{ m}^2$ . Základní sazba daně pro obytné domy činí  $2 \text{ Kč/m}^2$ . Vzhledem k tomu, že dům má 2 nadzemní podlaží, dochází k navýšení této základní sazby o  $0,75 \text{ Kč}$ . K sazbě daně se vztahuje koeficient dle počtu obyvatel, který má Znojmo ve výši  $2,5$ . Výsledná sazba daně je proto  $6,875 \text{ Kč/m}^2$ . Tato částka je určena jako součin navýšené základní sazby daně a koeficientu dle počtu obyvatel, tzn.  $(2 + 0,75) \cdot 2,5 = 6,875$ .

Daň se určí jako součin základu daně a výsledné sazby daně, tedy  $310 \cdot 6,875 = 2\,131,25 \text{ Kč}$ . Tuto částku je nutno zaokrouhlit na celé Kč nahoru, proto daň činí  $2\,132 \text{ Kč}$ . I přes to ale není daní výslednou, neboť město Znojmo si stanovilo místní koeficient ve výši  $2$ , jímž je nutno tuto daň vynásobit.

Poplatníková výsledná daňová povinnost je tedy  $4\,264 \text{ Kč}$ .

**Tab. 3. 14 Výpočet daně z obytného domu v ČR**

Druh stavby	Obytný dům
Základ daně	310 m <sup>2</sup>
Základní sazba daně	2 Kč/m <sup>2</sup>
Zvýšení základní sazby daně	0,75 Kč
Koeficient dle počtu obyvatel	2,5
Výsledná sazba daně	6,875 Kč/m <sup>2</sup>
Daň	2 132 Kč
Místní koeficient	2
Výsledná daňová povinnost	4 264 Kč.

Zdroj: Vlastní zpracování

Slovenská republika

Základ daně se stanovuje stejně jako v České republice, tedy podle skutečné výměry zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. V případě tohoto obytného domu je základ daně 310 m<sup>2</sup>. Základní sazba daně stanovená ve vyhlášce města Piešťany činí 0,220 €/m<sup>2</sup>. I na Slovensku platí, že pokud má dům další nadzemní podlaží, základní sazba se navýší. Správce daně určil, že se základní sazba daně navýší o 0,20 €. Výsledná sazba daně je proto 0,420 €/m<sup>2</sup>.

Výslednou daní je součin základu daně a výsledné sazby daně, tedy  $310 \cdot 0,420 = 130,2\text{€}$ .

**Tab. 3. 15 Výpočet daně z obytného domu v SR**

Typ stavby	Obytný dům
Základ daně	310 m <sup>2</sup>
Základní sazba daně	0,220 €/m <sup>2</sup>
Zvýšení základní sazby daně	0,20 €
Výsledná sazba daně	0,420 €/m <sup>2</sup>
Výsledná daňová povinnost	130,2 €

Zdroj: Vlastní zpracování

## Garáž

Česká republika

Základem daně je opět výměra zastavěné plochy, tzn.  $59 \text{ m}^2$ . Z důvodu, že je garáž postavena odděleně od obytného domu, činí základní sazba daně  $8 \text{ Kč/m}^2$ . Tuto sazbu daně je nutno vynásobit koeficientem ve výši 1,5, který si obec stanovila všeobecně závaznou vyhláškou a proto je výsledná sazba daně ve výši  $12 \text{ Kč/m}^2$ , neboť  $8 \cdot 1,5 = 12$ .

Po vynásobení základu daně a výsledné sazby je zjištěna daň ve výši 708 Kč. I v tomto případě, dojde k dopadům v souvislosti se zavedením místního koeficientu a výslednou daní je proto částka 1 416 Kč.

**Tab. 3. 16 Výpočet daně z garáže v ČR**

Typ stavby	Garáž
<b>Základ daně</b>	59
<b>Základní sazba daně</b>	$8 \text{ Kč/m}^2$
<b>Koeficient obce</b>	1,5
<b>Výsledná sazba daně</b>	$12 \text{ Kč/m}^2$
<b>Daň</b>	708 Kč
<b>Místní koeficient</b>	2
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	1 416 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Slovenská republika

Základem daně je rovněž výměra garáže, proto  $59 \text{ m}^2$ . Základní sazba daně u garáží na Slovensku se liší pro daný typ garáže, kde záleží, zda se jedná o garáž samostatně stojící, hromadnou nebo garáž stojící pod zemí. V tomto případě se jedná o samostatně stojící garáž, pro lepší srovnatelnost s Českou republikou. Sazba pro tento typ garáže činí  $0,900 \text{ €/m}^2$ .

Výslednou daní je pro poplatníka částka 53,1 €, která vznikla součinem  $59 \cdot 0,900$ .

**Tab. 3. 17 Výpočet daně z garáže v SR**

Typ stavby	Garáž
<b>Základ daně</b>	59 m <sup>2</sup>
<b>Sazba daně</b>	0,900 €/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	53,1 €

Zdroj: Vlastní zpracování

### Bazén

Česká republika

Základem daně je výměra bazénu, tedy 40 m<sup>2</sup>. Bazén je považován za ostatní zdanitelné stavby, a proto je sazba daně 6 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. K tomuto typu stavby se neváže ani koeficient stanoven obcí ani koeficient dle počtu obyvatel.

Daň se proto určí součinem těchto dvou veličin, přičemž výsledkem je částka 240 Kč. Místní koeficient stanovený obecně závaznou vyhláškou ve výši 2 tuto daň navýší a výslednou daní je proto částka 480 Kč, která vznikla jakou součin 240 · 2.

**Tab. 3. 18 Výpočet daně z bazénu v ČR**

Typ stavby	Bazén
<b>Základ daně</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Sazba daně</b>	6 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Daň</b>	240 Kč
<b>Místní koeficient</b>	2
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	480 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Slovenská republika

Základem daně je 40 m<sup>2</sup>. Na Slovensku je bazén brán jako stavba sloužící pro individuální rekreaci a proto sazba daně činí 0,600 €.

Výslednou daní je opět pouze součin základu daně a sazby daně, a proto je poplatník povinen zaplatit výslednou daň ve výši 24 €.

**Tab. 3. 19 Výpočet daně z bazénu v SR**

Typ stavby	Bazén
<b>Základ daně</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Sazba daně</b>	0,600 €/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	24 €

Zdroj: Vlastní zpracování

### **Jednotka (byt)**

Česká republika

Základem daně z jednotek je výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> vynásobená koeficientem 1,20. Základem daně tohoto bytu je 114 m<sup>2</sup>, určeno jako součin 95 · 1,20. Základní sazbou daně u jednotek je 2 Kč/m<sup>2</sup>. U jednotek dochází rovněž k ovlivnění sazby daně koeficientem dle počtu obyvatel, a proto je výslednou sazbou daně částka 5 Kč/m<sup>2</sup>, která vznikla součinem základní sazby a koeficientu 2,5.

Daň se stanoví stále stejným způsobem, tzn. součinem základu daně a výsledné sazby daně. V tomto případě  $114 \cdot 5 = 570$  Kč, pro zjištění výsledné daňové povinnosti je však nutno vynásobit místním koeficientem ve výši 2. Celkovou daní je proto částka 1 140 Kč.

**Tab. 3. 20 Výpočet daně z jednotky v ČR**

Typ stavby	Jednotka
<b>Základ daně</b>	114 m <sup>2</sup>
<b>Základní sazba daně</b>	2 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Koeficient dle počtu obyvatel</b>	2,5
<b>Výsledná sazba daně</b>	5 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Daň</b>	570 Kč
<b>Místní koeficient</b>	2
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	1 140 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Slovenská republika

Základem daně z bytu na Slovensku je výměra zastavěné plochy v  $\text{m}^2$ , proto  $95 \text{ m}^2$ . Sazba daně stanovená ve všeobecně závazné vyhlášce činí  $0,300 \text{ €}$ .

Daň se stanoví vynásobením těchto dvou veličin a je ve výši  $28,5 \text{ €}$ .

**Tab. 3. 21 Výpočet daně z bytu v SR**

Typ stavby	Byt
<b>Základ daně</b>	$95 \text{ m}^2$
<b>Sazba daně</b>	$0,300 \text{ €/m}^2$
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	$28,5 \text{ €}$

Zdroj: Vlastní zpracování

#### **Nebytový prostor sloužící k podnikání**

Česká republika

Základ daně se i v případě nebytového prostoru stanoví součinem výměry a koeficientu  $1,20$ . V tomto případě  $105 \cdot 1,20 = 126$ . Sazba daně se odvíjí od typu podnikatelské činnosti. Pro tento příklad se předpokládá podnikatelská činnost v oblasti účetnictví, což spadá dle zákona o DzN mezi ostatní podnikatelské činnosti a sazba daně je ve výši  $10 \text{ Kč/m}^2$ . Dle § 11, odst. 2, písm. b se zde rovněž aplikuje koeficient ve výši  $1,5$ , jenž si obec stanovila ve všeobecně závazné vyhlášce. Výsledná sazba daně se proto zjistí vynásobením  $10 \cdot 1,5$ , což činí  $15 \text{ Kč/m}^2$ .

Součinem základu daně a výsledné sazby daně dojde k určení částky ve výši  $1\,890 \text{ Kč}$ , kterou je nutno vynásobit místním koeficientem pro Znojmo ve výši  $2$ . Výslednou daň je tedy  $3\,780 \text{ Kč}$ .

**Tab. 3. 22 Výpočet daně z nebytového prostoru k podnikání ČR**

Typ stavby	Nebytový prostor pro podnikání
<b>Základ daně</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>Základní sazba daně</b>	10 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Koeficient obce</b>	1,5
<b>Výsledná sazba daně</b>	15 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Daň</b>	1 890 Kč
<b>Místní koeficient</b>	2
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	3 780 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Slovenská republika

Základem daně je výměra nebytového prostoru, která činí 105 m<sup>2</sup>. Tento základ daně je pro zjištění celkové daně nutno vynásobit sazbou daně, stanovenou správcem daně města Piešťany, která činí 3, 500 € pro nebytové prostory sloužící k podnikání.

Výslednou daňovou povinností je proto částka 367,5 €.

**Tab. 3. 23 Výpočet daně z nebytového prostoru sloužícího k podnikání SR**

Typ stavby	Nebytový prostor k podnikání
<b>Základ daně</b>	105 m <sup>2</sup>
<b>Sazba daně</b>	3,500 €/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná daňová povinnost</b>	367,5 €

Zdroj: Vlastní zpracování



## **4 Zavedení místního koeficientu u daně z nemovitých věcí**

Tato kapitola je zaměřena na analýzu místního koeficientu u daně z nemovitých věcí. Nejprve je vysvětlen teoreticky, následně je posuzován vliv zavedení tohoto koeficientu na fiktivních situacích.

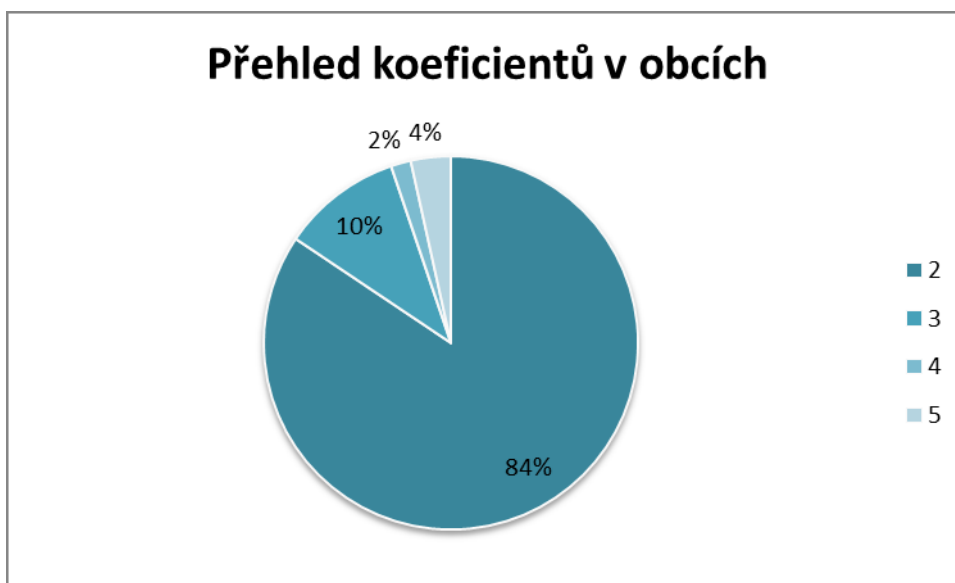
### **4.1 Místní koeficient**

Jak již bylo řečeno v podkapitole 2. 6. 3 je v pravomocích obce možnost zavést všeobecně závaznou vyhláškou místní koeficient a to ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Možnost zavedení místního koeficientu přísluší obcím od roku 2009. V případě, že se obec rozhodne pro zavedení tohoto koeficientu, násobí se jím až skutečně vypočtená daň u všech typů staveb, jednotek a pozemků, kromě pozemků zemědělských. Všeobecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nabýt nejpozději do 1. ledna zdaňovacího období následujícího. [11]

V případě zavedení koeficientu mohou obce navýšit až čtyřnásobně daň z nemovitých věcí, což znamená navýšení celkových příjmů o více než 10 %. Se zavedením tohoto koeficientu jsou obce opatrné, což vyplývá z faktu, že v roce 2013 se pro zavedení rozhodlo méně než 8 % obcí. Důvodem je vztah k voličům, neboť voliči chovají jisté nesympatie vůči politikům podporujícím zvyšování daní a z prováděných výzkumů je prokázáno, že politici schvalující zavedení místního koeficientu byli zvoleni do mnohem méně obcí, než politici zamítající zavedení tohoto koeficientu.

K 1. lednu 2014 mělo místní koeficient zavedeno 519 obcí z celkového počtu 6 253, což představuje pouze cca 8,3 %. Místní koeficient ve výši 2 si stanovilo 438 obcí v České republice, což představuje 84 % z celkového počtu obcí majících tento koeficient. 54 obcí si stanovilo koeficient ve výši 3. Nejvyšší možný místní koeficient ve výši 5, si stanovilo 18 obcí. Nejmenší podíl, a to pouze 2 %, představují obce, které si ve všeobecně závazné vyhlášce stanovily místní koeficient ve výši 4. Podrobný procentuální přehled obcí s místním koeficientem je znázorněn na Grafu 4. 1.

**Graf 4. 1 Přehled koeficientů v obcích**



Zdroj: Vlastní zpracování dle Celostátního přehledu koeficientů k dani z nemovitých věcí, vydaného GFR

## **4.2 Zavedení místního koeficientu**

Tato část práce je zaměřena na tři rozdílné situace, v nichž figurují tři rozdílní poplatníci. Podnikatel, osoba žijící v dané fiktivní obci a osoba, mající v této obci nemovitosti určené pouze k rekreaci.

Obec má určen místní koeficient ve výši 2, který byl stanoven ve všeobecně závazné vyhlášce. Cena půdy v obci činí 6,90 Kč/m<sup>2</sup>. V obci je dále stanoven koeficient dle počtu obyvatel ve výši 3,5. Obec si rovněž stanovila koeficient 1,5.

Poplatník A žije v dané obci a k 31. 1. 2015 je vlastníkem pozemku, na němž se nachází

- zahrada o výměře 2 500 m<sup>2</sup>,
- obytný dům s výměrou zastavěné plochy 305 m<sup>2</sup> se 3 nadzemními podlažími,
- garáž stojící odděleně od obytného domu o velikosti 50 m<sup>2</sup>,
- bazén o rozloze 25 m<sup>2</sup>,
- hospodářská budova, tvořící příslušenství k rodinnému domu o výměře 50 m<sup>2</sup>.

## **Zahrada**

Základem daně je součin průměrné ceny půdy a výměry, tedy  $2\,500 \cdot 6,90 = 17\,250$  Kč. Základ daně se vynásobí sazbou daně 0,75 % a výslednou daní z této zahrady je po zaokrouhlení na celé Kč nahoru částka 130 Kč.

## **Obytný dům**

V případě rodinného domu je základem daně jeho výměra, tzn.  $305\text{ m}^2$ . Základní sazba daně je 2 Kč/m<sup>2</sup>, ale protože má dům celkově tři nadzemní podlaží a základní sazba se s každým dalším kromě prvního navyšuje o 0,75 Kč je zvýšená sazba daně ve výši 3,50 Kč/m<sup>2</sup>. Ani toto však není výslednou sazbou daně, neboť je nutno aplikovat koeficient dle počtu obyvatel, pro tuto obec ve výši 3,5, jímž se zvýšená sazba daně násobí. Výslednou sazbou daně je proto částka 12,25 určená jakou součin  $(2 + 0,75 + 0,75) \cdot 3,5$ .

Celková daň stanovená jako součin základu daně a výsledné sazby daně je po zaokrouhlení na celé Kč nahoru ve výši 3 737 Kč. Z důvodu zavedení místního koeficientu se však daňová povinnost poplatníka zdvojnásobí, neboť daň je nutno vynásobit koeficientem ve výši 2. Poplatník je proto povinen zaplatit celkovou částku 7 474 Kč.

## **Garáž**

Základem daně je výměra této garáže, tedy  $50\text{ m}^2$ , základní sazbou daně je částka 8 Kč/m<sup>2</sup>, avšak obec si zavedla pro tento typ zdanitelné stavby koeficient 1,5, kterým se základní sazba násobí. Výslednou sazbou daně je proto částka 12 Kč/m<sup>2</sup>.

Celková daň určená součinem základu daně a výsledné daně je 600 Kč, i zde je však nutno aplikovat místní koeficient a výslednou daňovou povinností z této garáže je částka 1 200 Kč.

## **Bazén**

V případě bazénu se jedná o jednoduchý výpočet, kdy dojde pouze k vynásobení základu daně, tedy výměry, základní sazbou daně. Daň proto činí  $25 \cdot 6 = 150$  Kč. Dochází pouze k dopadu místního koeficientu a výslednou daní je částka 300 Kč.

## **Hospodářská budova**

Základem daně u budov tvořící příslušenství k obytnému domu je až ta část výměry, která přesáhne  $16\text{ m}^2$ , jak je uvedeno v zákoně o DZN § 11, odst. 1, písm. a). Základ daně se proto stanoví jako výměra, tedy  $50\text{ m}^2$ , snížená právě o  $16\text{ m}^2$ . Základem daně této

hospodářské budovy je tedy 34 m<sup>2</sup>. Základní sazbou daně je částka 2 Kč/m<sup>2</sup>, zde je nutno vynásobit koeficientem dle počtu obyvatel, a proto je výslednou sazbou daně částka 7 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro zjištění výsledné daňové povinnosti je nutno daň zjištěnou součinem základu daně a výsledné sazby daně, tzn. částku 238 Kč, vynásobit místním koeficientem. Poplatník proto zaplatí celkovou daň 476 Kč.

Celková daňová povinnost poplatníka je dána součtem jednotlivých daní z pozemků a staveb (130 + 7 474 + 1 200 + 300 + 476). Proto celková výsledná povinnost poplatníka činí 9 580 Kč. Z důvodu, že tato částka přesáhla 5 000 Kč, je daň splatná ve dvou rovnoměrných splátkách. Poplatník je povinen uhradit 4 790 Kč do 31. května 2015 a zbývajících 4 790 Kč do 30. listopadu 2015.

**Tab. 4. 1 Daňová povinnost poplatníka A**

Nemovitost	Základ daně	Sazba daně	Úprava sazby daně	Výsledná sazba daně	Daň (Kč)	MK	Výsl. daň (Kč)
<b>Zahrada</b>	17 250 Kč	0,75 %	×	0,75 %	130	×	130
<b>Obytný dům</b>	305 m <sup>2</sup>	2 Kč/m <sup>2</sup>	✓	12,25 Kč/m <sup>2</sup>	3 737	✓	7 474
<b>Garáž</b>	50 m <sup>2</sup>	8 Kč/m <sup>2</sup>	✓	12 Kč/m <sup>2</sup>	600	✓	1 200
<b>Bazén</b>	25 m <sup>2</sup>	6 Kč/m <sup>2</sup>	×	6 Kč/m <sup>2</sup>	150	✓	300
<b>Hosp. budova</b>	34 m <sup>2</sup>	2 Kč/m <sup>2</sup>	✓	7 Kč/m <sup>2</sup>	238	✓	476
<b>Celkem</b>							<b>9 580</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Poplatník B v dané obci podniká v oblasti účetnictví a poskytování poradenských služeb. K 31. 1. 2015 je vlastníkem

- stavby k podnikání o výměře zastavěné plochy 210 m<sup>2</sup> se 2 nadzemními podlažími. Poplatník B v tomto domě využívá místnost 6 x 8 m jako kancelář, sloužící k vedení účetnictví,
- zastavěné plochy a nádvoří o rozměru 420 m<sup>2</sup>, z níž 15 x 10 m je používáno jako parkoviště pro klienty,

- samostatného nebytového prostoru určeného k provozování poradenských služeb o výměře  $125 \text{ m}^2$ .

### **Stavba k podnikání**

Základem daně je výměra stavby, tzn.  $210 \text{ m}^2$ , základní sazba daně je ve výši  $2 \text{ Kč/m}^2$ , kterou je ale nutno navýšit o  $0,75 \text{ Kč}$  z důvodu dalšího nadzemního podlaží. Upravená sazba daně tedy činí  $2,75 \text{ Kč/m}^2$ . Tuto sazbu je dále nutno roznásobit koeficientem dle počtu obyvatel, jenž je ve výši  $3,5$ . Výsledná sazba daně tedy činí  $9,625 \text{ Kč/m}^2$ .

Daně, zjištěnou jako součin základu daně a výsledné sazby daně, je po zaokrouhlení na celé Kč nahoru částka  $2\,022 \text{ Kč}$ , neboť  $210 \cdot 9,625 = 2\,021,25 \text{ Kč}$ . Jelikož se v této stavbě nachází místnost určená k podnikatelské činnosti, je nutno daň navýšit a to tak, že výměra místnosti určené k podnikání se roznásobí základní sazbou daně a o tuto částku se původní daň navýší. V tomto případě má místnost výměru  $48 \text{ m}^2$ , základní sazba daně je  $2 \text{ Kč/m}^2$ . Původní daň, tedy částka  $2\,022 \text{ Kč}$ , se navýší o  $96 \text{ Kč}$ . Tato částka však není daní výslednou, neboť obec si ve všeobecně závazné vyhlášce stanovila místní koeficient ve výši  $2$ , kterým je nutno tuto daň vynásobit  $(2\,022 + 96) \cdot 2 = 4\,236 \text{ Kč}$ . Proto až tato částka je poplatníkovou daňovou povinností.

### **Zastavěná plocha a nádvoří**

V případě zastavěné plochy a nádvoří je nutno rozdělit základ daně na dvě části a to část vztahující se ke zpevněné části, v tomto případě parkoviště, a zbývající část vztahující se k zastavěné ploše a nádvoří.

#### ***a) Zpevněná plocha***

Základ daně se určí jako obsah zpevněné plochy, tedy  $15 \cdot 10 = 150 \text{ m}^2$ . Sazba daně pro zpevněnou plochu sloužící k podnikání činí  $5 \text{ Kč/m}^2$ . Tato sazba se dále již neupravuje, a proto se vynásobí základem daně, čili  $150 \cdot 5 = 750 \text{ Kč}$ . Je zde ale nutno aplikovat místní koeficient, jenž byl obcí stanoven ve výši  $2$ . Výslednou daňovou povinností je proto částka  $1\,500 \text{ Kč}$ .

#### ***b) Zastavěná plocha a nádvoří***

Základem daně je zbývající část pozemku, tedy  $420 - 150 = 270 \text{ m}^2$ . Sazba daně je ve výši  $0,20 \text{ Kč/m}^2$ . Daně, určenou jako součin základu daně a sazby daně, je částka  $54 \text{ Kč}$ , kterou je nutno vynásobit místním koeficientem ve výši  $2$ . Výslednou daní je tak částka  $108 \text{ Kč}$ .

### Nebytový prostor sloužící k podnikání

Základ daně se stanoví jako součin výměry, tedy  $125 \text{ m}^2$ , a koeficientu 1,20, jenž je stanoven v §10, odst. 3, písm. a zákona o DZN. Základem daně v případě tohoto prostoru je  $150 \text{ m}^2$ . Základní sazba daně pro zdanitelné jednotky užívané k podnikání činí  $10 \text{ Kč/m}^2$ . Jelikož má ale obec určen koeficient 1,5 v souladu s §11, odst. 3, písm. b., je nutno tuto sazbu daně koeficientem vynásobit. Výsledná sazba daně je tedy  $15 \text{ Kč/m}^2$ .

Výsledkem vynásobení základu daně a výsledné sazby daně je částka 2 250 Kč, kterou je potřeba vynásobit místním koeficientem ve výši 2. Výslednou daň je částka 4 500 Kč.

**Tab. 4. 2 Daňová povinnost poplatníka B**

Nemovitost	Základ daně	Sazba daně	Úprava sazby daně	Výsledná sazba daně	Daň (Kč)	MK	Výsledná daň (Kč)
<b>Stavba k podnikání</b>	$210 \text{ m}^2$	$2 \text{ Kč/m}^2$	✓	9,625	$2\,118^1$	✓	4 236
<b>Zpevněná plocha</b>	$150 \text{ m}^2$	$5 \text{ Kč/m}^2$	×	$5 \text{ Kč/m}^2$	750	✓	1 500
<b>Zast.plocha a nádvoří</b>	$270 \text{ m}^2$	$0,20 \text{ Kč/m}^2$	×	$0,20 \text{ Kč/m}^2$	54	✓	108
<b>Nebyt. prostor</b>	$150 \text{ m}^2$	$10 \text{ Kč/m}^2$	✓	$15 \text{ Kč/m}^2$	2 250	✓	4 500
							<b>10 344</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Celková daňová povinnost poplatníka B je stejně jako u poplatníka A dána součtem jednotlivých daní ze staveb a jednotek a daní z pozemků ( $4\,236 + 1\,500 + 108 + 4\,500$ ). Poplatník B je proto povinen uhradit celkovou částku 10 344 Kč. Protože i v tomto případě

<sup>1</sup> Původní daň navýšená o částku vztahující se k podnikatelské činnosti, tzn.  $2\,022 + 96 = 2\,118 \text{ Kč}$

daň přesáhla částku 5 000 Kč, je možno ji uhradit ve dvou rovnoměrných splátkách a to 5 172 Kč do 31. května 2015 a 5 172 Kč do 30. listopadu 2015.

Poplatník C má v dané obci nemovitosti určené pouze k rekreaci, trvalé bydliště má v obci jiné. K 31. 1. 2015 je vlastníkem

- domu k rodinné rekreaci o výměře zastavěné plochy  $108 \text{ m}^2$  se třemi nadzemními podlažími,
- hospodářského lesu o výměře  $15\,860 \text{ m}^2$ ,
- hospodářské budovy, tvořící příslušenství k domu k rodinné rekreaci o výměře  $25 \text{ m}^2$ ,
- zahrady o výměře  $3\,850 \text{ m}^2$ .

### **Dům k rodinné rekreaci**

Základem daně je výměra tohoto domu, tzn.  $108 \text{ m}^2$ . Základní sazba činí  $6 \text{ Kč/m}^2$ , ale je ji nutno navýšit o  $0,75 \text{ Kč}$  za každé další nadzemní podlaží, celkem tedy o  $1,50 \text{ Kč}$ . Zvýšenou sazbou daně je částka  $7,50 \text{ Kč/m}^2$ , vzhledem k tomu, že má obec zaveden koeficient ve výši 1,5 na jednotlivé typy zdanitelných staveb, je potřeba upravenou sazbu daně tímto koeficientem vynásobit. Výslednou sazbou daně je tedy  $(6 + 0,75 + 0,75) \cdot 1,5 = 11,25 \text{ Kč/m}^2$ . U budov a rodinných domů pro rodinnou rekreaci a u budov plnících doplňkovou funkci k těmto budovám platí, že pokud se nachází v národních parcích či zónách I. CHKO, násobí se sazba daně ještě koeficientem ve výši 2. V tomto případě se však budovy v NP ani CHKO nenachází.

Daň, určená jako součin  $108 \cdot 11,25$ , činí  $1\,215 \text{ Kč}$ . I zde je ale nutno myslet na existenci místního koeficientu, určeného obcí ve všeobecně závazné vyhlášce ve výši 2. A proto výslednou daňovou povinností poplatníka je částka  $2\,430 \text{ Kč}$ .

### **Hospodářský les**

Základem daně je součin skutečné výměry pozemku a částky  $3,80 \text{ Kč}$ . Základem tohoto hospodářského lesa je proto  $15\,860 \cdot 3,80 = 60\,268 \text{ Kč}$ . Sazba daně se v případě zemědělských pozemků neupravuje, a proto je výslednou sazbou daně sazba základní ve výši  $0,25 \%$ .

Dañ, určená jako  $60\,268 \cdot 0,25\% = 150,67$  Kč, po zaokrouhlení na celé Kč nahoru činí 151 Kč. Po vynásobení místním koeficientem ve výši 2 je výslednou daní částka 302 Kč.

### **Hospodářská budova**

Základem daně je výměra budovy, tedy  $25 \text{ m}^2$ . V případě příslušenství k budovám k rodinné rekreaci se na rozdíl od příslušenství k obytným domům základ daně neupravuje o  $16 \text{ m}^2$ , jak tomu bylo u poplatníka A. Základní sazba daně činí  $2 \text{ Kč/m}^2$ , dojde však k navýšení z důvodu koeficientu 1,5, který si obec zavedla. Výsledná sazba je proto  $2 \cdot 1,5 = 3 \text{ Kč/m}^2$ . Jak již bylo řečeno, pokud by se tato budova nacházela v oblasti NP nebo CHKO, sazba by se vynásobila i koeficientem 2, jenž je stanoven v § 11, odst. 4 zákona o DzN.

Daní je částka 75 Kč, tato částka byla určena jako součin  $25 \cdot 3$ . Pro zjištění výsledné daňové povinnosti poplatníka je nutno daň roznásobit místním koeficientem ve výši 2, a proto je poplatník povinen zaplatit částku 150 Kč.

### **Zahrada**

Základem daně je součin výměry a ceny pozemku v obci, v tomto případě tedy  $3850 \cdot 6,90 = 26\,565$  Kč. Sazba daně se neupravuje, proto činí 0,75 %.

Výslednou daní je po zaokrouhlení na celé Kč částka 200 Kč, neboť  $26\,565 \cdot 0,75\% = 199,2375$  Kč. V případě pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona o DzN, kam se zahrady řadí, se místní koeficient nepoužívá.

Výslednou daňovou povinností je opět součet jednotlivých daní ze staveb a pozemků. Celkový součet činí 3 082 Kč, jelikož tato částka nepřesáhla hranici 5 000 Kč, je poplatník povinen tuto částku uhradit nejpozději do 31. května 2015.



**Tab. 4. 3 Daňová povinnost poplatníka C**

Nemovitost	Základ daně	Sazba daně	Úprava sazby daně	Výsledná sazba daně	Daň (Kč)	MK	Výsledná daň (Kč)
<b>Dům k rekreaci</b>	108 m <sup>2</sup>	6 Kč/m <sup>2</sup>	✓	11, 25	1 215	✓	2 430
<b>Hosp. les</b>	60 268 Kč	0, 25 %	×	0, 25 %	151	✓	302
<b>Hosp. budova</b>	25 m <sup>2</sup>	2 Kč/m <sup>2</sup>	✓	3 Kč/m <sup>2</sup>	75	✓	150
<b>Zahrada</b>	26 565 Kč	0, 75 %	×	0, 75 %	200	×	200
							<b>3 082</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

### 4.3 Návrh řešení problematiky místního koeficientu u vybrané obce

Poslední kapitola práce je zaměřena na zjištění optimálního řešení problematiky místního koeficientu v dané obci.

Autorka práce navrhuje, aby měla obec přiděleny pravomoci sloužící k navýšení, snížení či úplnému zrušení místního koeficientu. Pro optimální řešení tohoto problému považuje za vhodné upravit výši místního koeficientu pro jednotlivé typy poplatníků, kdy pro poplatníky provozující podnikatelskou činnost navrhuje navýšení koeficientu, neboť právě od těchto poplatníků obci plynou největší příjmy a takto má možnost je navýšit. Naopak pro osoby, jež v této obci vlastní pouze nemovitosti k rekreaci, navrhuje snížení či zrušení místního koeficientu. Zavedení, či úprava místního koeficientu je pro obec vždy velkým rozhodnutím, kdy musí zvážit všechna kritéria a budoucí následky tohoto rozhodnutí. V případě ať už jakéhokoliv rozhodnutí týkajícího se místního koeficientu, musí být tato skutečnost stanovena ve všeobecně závazné vyhlášce obce. Obec se v případě tohoto návrhu může rozhodnout dle svého uvážení, avšak návrhy autorky na úpravy koeficientů jsou demonstrovány na příkladech níže.

Obec se rozhodla navýšit místní koeficient z původní výše 2 na 3 pro občany, kteří mají v této obci trvalé bydliště. Důvodem je předpoklad, že zvýšení daně nebude důvodem k opuštění této obce. Obec tak může navýšit své příjmy až o 50 %. Dopad zvýšení bude poukázán na příkladu poplatníka A.

Zvýšení místního koeficientu bude mít dopad na všechny zdanitelné stavby tohoto poplatníka, výjimkou je zahrada, neboť se jedná o pozemek zemědělský, ke kterému se místní koeficient nevztahuje. Daňová povinnost z jednotlivých staveb se určí stále stejným způsobem, kdy se základ daně vynásobí výslednou sazbou daně. Změna se projeví až v posledním kroku výpočtu, kdy je daň nutno vynásobit koeficientem 3, místo původního ve výši 2. Rozdíl je znázorněn v Tab. 4. 4.

**Tab. 4. 4 Dopad navýšení místního koeficientu na daňové povinnosti poplatníka A**

<b>Typ nemovitosti</b>	<b>Daň</b>	<b>Daňová povinnost s MK ve výši 2</b>	<b>Daňová povinnost po navýšení místního koeficientu</b>
<b>Zahrada</b>	130 Kč	130 Kč	130 Kč
<b>Obytný dům</b>	3 737 Kč	7 474 Kč	11 211 Kč
<b>Garáž</b>	600 Kč	1 200 Kč	1 800 Kč
<b>Bazén</b>	150 Kč	300 Kč	450 Kč
<b>Hospodářská budova</b>	238 Kč	476 Kč	714 Kč
<b>Celkem</b>		9 580 Kč	<b>14 305 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě poplatníka B a celkově všech osob provozujících v dané obci podnikatelskou činnost se obec rozhodla místní koeficient zdvojnásobit, tedy z původních 2 na 4. Předpokladem je vysoká poptávka po nemovitostech v této obci, které mohou být využity jako kanceláře. V případě tohoto zvýšení obec navýší své příjmy o 100 %.

Dopad navýšení koeficientu se odrazí na všech typech zdanitelných staveb, neboť ke všem se místní koeficient váže. Dopad navýšení je znázorněn v Tab. 4. 5.

**Tab. 4. 5 Dopad navýšení místního koeficientu na daňové povinnosti poplatníka B**

<b>Typ nemovitosti</b>	<b>Daň</b>	<b>Daňová povinnost s MK ve výši 2</b>	<b>Daňová povinnost po navýšení místního koeficientu</b>
<b>Stavba k podnikání</b>	2 118 Kč	4 236 Kč	8 472 Kč
<b>Zpevněná plocha (parkoviště)</b>	750 Kč	1500 Kč	3 000 Kč
<b>Zastavěná plocha a nádvoří</b>	54 Kč	108 Kč	216 Kč
<b>Nebytový prostor</b>	2 250 Kč	4 500 Kč	9 000 Kč
<b>Celkem</b>		10 344 Kč	<b>20 688 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě osob majících v této obci pouze zdanitelné stavby, jednotky a pozemky určené k rekreaci se zastupitelé obce rozhodli pro zrušení místního koeficientu. Důvodem je nízká poptávka právě po těchto typech nemovitostí. Obci tak sice poklesnou příjmy, ale předpokládají zvýšený zájem ze strany občanů a možné opětovné zavedení koeficientu v budoucích letech. Odrazení dopadu zrušení místního koeficientu je znázorněn v Tab. 4. 6, kdy daní výslednou je vlastně daň původní.

**Tab. 4. 6 Dopad zrušení místního koeficientu na daňové povinnosti poplatníka C**

<b>Typ nemovitosti</b>	<b>Daň</b>	<b>Daňová povinnost s MK ve výši 2</b>	<b>Daňová povinnost po zrušení místního koeficientu</b>
<b>Dům k rekreaci</b>	1 215Kč	2 430 Kč	1 215 Kč
<b>Hospodářský les</b>	151 Kč	302 Kč	151 Kč
<b>Hospodářská budova</b>	75 Kč	150 Kč	75Kč
<b>Zahrada</b>	200 Kč	200Kč	200 Kč
<b>Celkem</b>		3 082 Kč	<b>1 641 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Do rozpočtu obce po těchto úpravách plyne namísto původních 23 006 Kč, částka 36 634 Kč. Došlo k navýšení téměř o 60%, přičemž obec nepředpokládá, že tato změna bude mít velký dopad na počet občanů a nemovitostí. Naopak předpokládá budoucí nárůst.

## 5 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo analyzovat daň z nemovitých věcí v České republice a zjistit dopad zavedení místního koeficientu, jenž může být k této dani zaveden rozhodnutím obce a zveřejněním jeho výše ve všeobecně závazné vyhlášce.

Práce byla rozdělena do třech kapitol, které byly následně rozčleněny do podkapitol pro lepší přehlednost.

V první teoretické kapitole byl definován pojem daň, byly vysvětleny základní funkce daní, historie české daňové soustavy a složení této soustavy. Byly charakterizovány daně řadící se mezi daně přímé i nepřímé a také ostatní daňové příjmy. Stěžejní část kapitoly byla věnována dani z nemovitých věcí, byly popsány konstrukční prvky daně ze staveb a jednotek a následovaly konstrukční prvky daně z pozemků.

Druhá kapitola byla kapitolou teoreticko-praktickou, kdy došlo k analýze daně z nemovitých věcí na Slovensku, byla popsána její skladba a vysvětleny základní informace vztahující se k této dani. Následně došlo ke srovnání daně z nemovitých věcí v České a Slovenské republice a to nejprve teoretickému, následně praktickému, kdy byly zvoleny stejné typy nemovitostí pro větší srovnatelnost daňového zatížení poplatníka v obou zemích.

Poslední kapitola byla zaměřena pouze na místní koeficient, kdy na počátku kapitoly byl tento koeficient vysvětlen teoreticky. Následně byly autorkou navrženy řešení v případě problematiky místního koeficientu, kdy bylo obci doporučeno, aby upravila výši koeficientů pro jednotlivé poplatníky. Na jednotlivých příkladech pak byla předvedena změna výše daně z důvodu právě této úpravy.

Příjmy z daně z nemovitých obcí, které obcím plynou, tvoří příliš velkou část. Obce však mohou svým rozhodnutím daň navýšit a to zavedením místního koeficientu nebo koeficientu vztahujícího se k určitým druhům zdanitelných staveb a jednotek. Takováto rozhodnutí musí obec vždy stanovit všeobecně závaznou vyhláškou.

Místní koeficient má velmi razantní dopad na výši daně a poplatníková daň se může až pětkrát navýšit, záleží na rozhodnutí obce, v jaké výši koeficient zavede. Obec sice navýší své příjmy, zároveň však tímto rozhodnutím může odradit potencionální zájemce o nemovitost právě v této obci. V současné době má místní koeficient zavedeno jen velmi málo obcí.

Tento koeficient však není jediným koeficientem, vážícím se k dani z nemovité věci, avšak jeho vliv je největší.

O použití ostatních koeficientů již ale nerozhodují obce, ale Zákon o DZN. Tyto koeficienty se užijí pouze u těch typů zdanitelných staveb a jednotek a pozemků, o nichž tak rozhodne zákon. Totéž pravidlo platí pro stanovení výše koeficientu.

## Seznam použité literatury

### Knižní publikace

- [1] KOBÍK, Jaroslav a Alena KOHOUTKOVÁ. *Daňový řád s komentářem*. 2. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. 1192 s. ISBN 978-80-7263-769-0.
- [2] KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2010. 276 s. ISBN 978-80-7357-574-8.
- [3] MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2015: úplná znění platná k 1.1.2015*. 24.vyd. Praha: GRADA Publishing, 2015. 272 s. ISBN 978-80-247-07-6
- [4] MRKÝVKA, Petr, Ivana PAŘÍZKOVÁ a Michal RADVAN. *Základy finančního práva*. 6., opr. vyd. Praha: Armex Publishing, 2012, 106 s. ISBN 978-80-87451-19-9.
- [5] ŠIROKÝ, Jan. *Daňová teorie a politika: s praktickou aplikací*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. 304s. ISBN 80-7179-413-9.
- [6] VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2014*. 12. vyd. Praha: VOX, 2014. 392 s. ISBN 978-80-87480-23-6

### Elektronické zdroje

- [7] BUSINESSINFO. CZ *Spotřební daň* [online]. 2014 [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/dane/spotrebni-dan.html>
- [8] CELNÍ SPRÁVA ČESKÉ REPUBLIKY. *Clo* [online]. 2009 [cit. 2015-02-18]. Dostupné z: <http://www.celnisprava.cz/cz/clo/Stranky/default.aspx>
- [9] FINANCE. CZ *Daň z přidané hodnoty (DPH)* [online]. 2014 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/dph-a-spotrebni-dane/dph/>
- [10] FINANCE. CZ. *Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí* [online]. 2013 [cit. 2015-02-21]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/376088-vite-kam-podat-priznani-k-dani-z-nemovitosti/>
- [11] FINANCE. CZ. *Koeficienty ovlivňující výši daně z nemovitostí* [online]. [cit. 2015-03-27]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/135484-koeficienty-ovlivnuji-vysi-dane-z-nemovitosti/>

- [12] JAKPODNIKAT. CZ *Sazby DPH - rok 2015* [online]. 2015 [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <http://www.jakpodnikat.cz/dph-sazby.php>
- [13] MĚŠEC. CZ. *Odpočty a slevy na dani pro fyzické osoby* [online]. 2013 [cit. 2015-02-21]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/odpocety-a-slevy-na-dani-pro-fyzicke-osoby-za-zdanovaci-obdobi-roku-2013/>
- [14] PIEŠŤANY. SK *Piešťany- město* [online]. 2006 [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: <http://www.piestany.sk/index.php?id=7>
- [15] PRAŽSKÝ HRAD. *Česká republika* [online]. 2015 [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: [http://www.hrad.cz/cz/ceska\\_republika/index.shtml](http://www.hrad.cz/cz/ceska_republika/index.shtml)
- [16] REFERATY.AKTUALITY. SK. *Daňová soustava 2014* [online]. 2014 [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: <http://referaty.aktuality.sk/danova-sustava-2014/referat-30659>
- [17] Vyhláška o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků č. 298/2014 ze dne 11. prosince 2014. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-298>
- [18] Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany o dani z nehnuteľností č. 12/2014 ze dne 6. listopadu 2014. Dostupné z: [http://www.piestany.sk/fileadmin/media/documents/obcan/mestska\\_legislativa/vzn/dane\\_a\\_poplatky/2014\\_12.pdf](http://www.piestany.sk/fileadmin/media/documents/obcan/mestska_legislativa/vzn/dane_a_poplatky/2014_12.pdf)
- [19] ÚČETNÍ- PORTÁL. CZ. *Přehled koeficientů k dani z nemovitostí platných k 1. 1. 2014* [online]. [cit. 2015-03-27]. Dostupné z: <http://www.ucetni-portal.cz/prehled-koeficientu-k-dani-z-nemovitosti-platnych-k-1-1-2014-195-x.html>
- [20] ÚŘAD VLÁDY SR. *Slovensko* [online]. 2012 [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: <http://referaty.aktuality.sk/danova-http://www.vlada.gov.sk/slovensko/-2014/referat-30659>
- [21] Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Dostupné z: <http://www.vyvlastnenie.sk/predpisy/zakon-o-dani-z-nehnutelnosti/>
- [22] Zákon č. 256 ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitostí. Dostupné z <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>



- [23] ZNOJMOCITY. CZ *Znojmo* [online]. 2015 [cit. 2015-04-20]. Dostupné z:  
<http://www.znojmocity.cz/>

## Seznam zkratek

€	euro
Cca	cirka
č.	číslo
ČR	Česká republika
DPH	daň z přidané hodnoty
DzN	daň z nemovitých věcí
FO	fyzická osoba
GfŘ	generální finanční ředitelství
CHKO	chráněná krajinná oblast
Kč	korun českých
m <sup>2</sup>	metr čtvereční
MK	místní koeficient
MW	megawatt
např.	například
NATO	severoatlantická aliance
NP	národní park
odst.	odstavec
OSN	Organizace spojených národů
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
písm.	písmeno
PO	právnícká osoba
Sb.	sbírka zákonů
SR	Slovenská republika
Tzn.	to znamená
Z.z.	zbierka zákonov
ZDP	zákon o daních z příjmů

## Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon c. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna a v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladu, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 7. 5. 2015



.....  
Markéta Kalužová

## **Seznam příloh**

**Příloha č. 1 :** Přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2015